



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 200 030  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 411 198	12 306 147
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 411 198</b>	<b>12 306 147</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 353 140	942 321
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		241 687	256 475
Annen driftskostnad		8 212 016	8 666 319
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 806 842</b>	<b>9 865 114</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 604 356</b>	<b>2 441 033</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 553	124 151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 553</b>	<b>124 151</b>
Annen finanskostnad		219 859	372 852
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>219 859</b>	<b>372 852</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 306</b>	<b>-248 701</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 508 049	2 192 331
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 978 061	31 978 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		459 188	700 875
Sum varige driftsmidler		32 437 249	32 678 936
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		13 780	13 780
Andre fordringer		1 013 159	1 379 399
Sum finansielle anleggsmidler		1 026 939	1 393 179
Sum anleggsmidler		33 464 188	34 072 114
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		112 899	103 639
Sum fordringer		112 899	103 639
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 247 876	1 631 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 247 876	1 631 072
Sum omløpsmidler		1 360 776	1 734 712
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 824 964</b>	<b>35 806 826</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		28 100	28 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 100</b>	<b>28 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 679 589	17 171 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 679 589</b>	<b>17 171 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 707 689</b>	<b>17 199 640</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 035 011	16 755 819
Øvrig langsiktig gjeld		873 900	873 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 908 911</b>	<b>17 629 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 908 911</b>	<b>17 629 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		638 902	651 958
Leverandørgjeld		348 082	163 622
Skyldige offentlige avgifter		121 768	47 619
Annen kortsiktig gjeld		99 610	114 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 208 363</b>	<b>977 467</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 117 274</b>	<b>18 607 186</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 824 964</b>	<b>35 806 826</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465819

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 200 030  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 950 200 030  
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 411 198	12 306 147
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 411 198</b>	<b>12 306 147</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 353 140	942 321
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		241 687	256 475
Annen driftskostnad		8 212 016	8 666 319
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 806 842</b>	<b>9 865 114</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 604 356</b>	<b>2 441 033</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 553	124 151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 553</b>	<b>124 151</b>
Annen finanskostnad		219 859	372 852
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>219 859</b>	<b>372 852</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 306</b>	<b>-248 701</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 508 049	2 192 331
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>



Organisasjonsnr: 950 200 030  
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 978 061	31 978 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		459 188	700 875
Sum varige driftsmidler		32 437 249	32 678 936
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		13 780	13 780
Andre fordringer		1 013 159	1 379 399
Sum finansielle anleggsmidler		1 026 939	1 393 179
Sum anleggsmidler		33 464 188	34 072 114
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		112 899	103 639
Sum fordringer		112 899	103 639
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 247 876	1 631 072
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 247 876	1 631 072
Sum omløpsmidler		1 360 776	1 734 712
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 824 964</b>	<b>35 806 826</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	28 100	28 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>28 100</b>	<b>28 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	19 679 589	17 171 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 679 589</b>	<b>17 171 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 707 689</b>	<b>17 199 640</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 035 011	16 755 819
Øvrig langsiktig gjeld	873 900	873 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 908 911</b>	<b>17 629 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 908 911</b>	<b>17 629 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	638 902	651 958
Leverandørgjeld	348 082	163 622
Skyldige offentlige avgifter	121 768	47 619
Annen kortsiktig gjeld	99 610	114 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 208 363</b>	<b>977 467</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 117 274</b>	<b>18 607 186</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 824 964</b>	<b>35 806 826</b>



Organisasjonsnr: 950 200 030  
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Etterstad Nord Borettslag

1. juni 2022

Selskapsnummer: 31





## Velkommen til årsmøte i Etterstad Nord Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

1. juni 2022 kl. 18:00, Etterstad Vgs.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Merking av parkeringsplasser
6. Endre husordensregler §2 fjerde avsnitt
7. Endre husordensregler §2 andre avsnitt
8. Endring av husordensregler §2 tilføyse setning
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstad Nord Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport s.v.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000,-



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 230 000,-.

Sak 4

## **Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

## **Merking av parkeringsplasser**

### **Forslag fremmet av:**

Samin Hindic

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er nødvendig med markering av parkeringsplasser foran 41, mulig andre steder også. Men her var det ikke utført noen arbeider i forbindelse med den generelle opparbeidelsen av parkeringsplasser et par år siden, det er bare kommet ny asfalt, så her må det innføres litt orden. Veldig ofte er det her ville vesten med parkering der folk parkerer på skrå der det ikke er plass til og gjerne opp på selve gresset.

### **Styrets innstilling**



Styret anbefaler ikke forslaget. Merking av parkeringsplasser er dyrtog vil skape et permanent behov for vedlikehold - i de måneder merkingen synes. Vi kan imidlertid rette en henstilling til de som parkerer om å ta hensyn til plenen.

## **Forslag til vedtak**

Parkeringsplasser merkes

Sak 6

## **Endre husordensregler §2 fjerde avsnitt**

### **Forslag fremmet av:**

Styret

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

§2 Fjerde avsnitt endres fra

"Banking og boring er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.  
"

Til

"Banking, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt på søndager, helligdager, offentlige høytidsdager eller etter 21:00 på hverdager.

### **Forslag til vedtak**

§2 Fjerde avsnitt endres til "Banking, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt på søndager, helligdager, offentlige høytidsdager eller etter 21:00 på hverdager.

Sak 7

## **Endre husordensregler §2 andre avsnitt**

### **Forslag fremmet av:**

Styret

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

§2 Annet avsnitt endres fra:



"Hensetting av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt.

Barnevogn, rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn- og utpassering."

til:

" Av hensyn til brannsikring er det ikke tillatt med hensetting av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering "

Begrunnelse:

En brannteknisk gjennomgang av borettslaget i 2021 pekte på barnevogner i oppgangene som en stor risiko ved brann, ved at de reduserer framkommelighet. Husordensreglene foreslås endret for å ivareta branntekniske råd. Dette forslaget ble fremmet av beboer Daniel Tafjord i fjor, men pga. feil oppsett til avstemning i elektronisk generalforsamling ble det uklart hva som var vedtatt.

#### **Forslag til vedtak**

§2 Annet avsnitt endres til: " Av hensyn til brannsikring er det ikke tillatt med hensetting av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering " Begrunnelse: En brannteknisk gjennomgang av borettslaget i 2021 pekte på barnevogner i oppgangene som en stor risiko ved brann, ved at de reduserer framkommelighet. Husordensreglene foreslås endret for å ivareta branntekniske råd. Dette forslaget ble fremmet av beboer Daniel Tafjord i fjor, men pga. feil oppsett til avstemning i elektronisk generalforsamling ble det uklart hva som var vedtatt.

Sak 8

## **Endring av husordensregler §2 tilføy setning**

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

§2 Fjerde avsnitt får følgende tilføyelse:

"Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangene i blokka."



## Forslag til vedtak

§2 Fjerde avsnitt får følgende tilføyelse: "Oppussingsarbeid som kan føre til sjenerende støy for naboer varsles ved oppslag med kontaktinformasjon i oppgangene i blokka."

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Braathen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Bettum
- Sverre A Borgersrud Stokstad

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Tafjord
- Helen Mittet
- Inge H Skaland
- Vebi Fejzulai

**Valg av 5 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arnstein Østre
- Hanne Bettum
- Kari Louise Helle Waraas
- Klara Keyser
- Øyvind Michelsen

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Terje Braathen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hanne Bettum



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Nestleder	Sverre A Borgersrud Stokstad	Etterstadsletta 17 B
Styremedlem	Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Styremedlem	Hanne Bettum	Etterstadsletta 35 B
Styremedlem	Beate Villa	Etterstadsletta 11 C
Varamedlem	Sissel Berberg	Etterstadsletta 35 C
Varamedlem	Ida Kristine Dørum	Etterstadsletta 39 B
Varamedlem	Vebi Fejzulai	Etterstadsletta 7 B
Varamedlem	Helen Mittet	Etterstadsletta 37 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Stian Juell Selma Ellefsens Vei 3 L

##### Varadelegert

Hanne Bettum Etterstadsletta 35 B

#### Valgkomiteen

Arnstein Østre	Etterstadsletta 33 B
Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Klara Keyser	Etterstadsletta 33 A
Øyvind Michelsen	Etterstadsletta 35 B
Helga Øvsthus Tønder	Etterstadsletta 35 A
Kari Louise Helle Waraas	Etterstadsletta 25 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Etterstad Nord Borettslag

Borettslaget består av 282 andelsleiligheter.

Etterstad Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950200030, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 7-41

Gårds- og bruksnummer:

237 8

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten på 44 871 m<sup>2</sup> er festet.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.



Etterstad Nord Borettslag har 1 ansatt og det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2021.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12 411 198.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 806 842.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 508 049 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 152 413 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.



## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Nord Borettslag.

## Lån

Etterstad Nord Borettslag har følgende lån:

- 1 lån i Husbanken med flytende rente på 1,07%
- 1 lån i Eika Boligkreditt As med flyttende rente på 2,5%
- 1 lån i OBOS Banken med flytende rente på 2,5%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Nord

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Etterstad Nords årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Etterstad Nord

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 12. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>757 245</b>	<b>1 970 569</b>	<b>757 245</b>	<b>152 413</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 508 049	2 192 331	3 656 800	3 773 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	241 687	256 475	163 000	250 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-392 320		
Reduksjon langsiktig fordring	16	366 240	366 240		
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 720 808	-3 636 051	-3 726 000	-3 702 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-604 832</b>	<b>-1 213 325</b>	<b>93 800</b>	<b>321 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>152 413</b>	<b>757 245</b>	<b>851 045</b>	<b>474 213</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 360 776	1 734 712		
Kortsiktig gjeld		-1 208 363	-977 467		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>152 413</b>	<b>757 245</b>		



## BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 947 642	11 736 373	12 351 000	12 798 000
Ladepunkt		17 356	0	0	0
Andre inntekter	3	446 200	569 774	375 000	460 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>12 411 198</b>	<b>12 306 147</b>	<b>12 726 000</b>	<b>13 258 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 123 140	-712 321	-750 000	-800 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-241 687	-256 475	-163 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 075	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-264 125	-257 685	-264 000	-264 000
Konsulenthonorar	7	-185 252	-27 300	-100 000	-100 000
Kontingenter		-56 200	-56 200	-56 200	-56 200
Drift og vedlikehold	8	-1 927 340	-3 171 831	-2 000 000	-2 000 000
Forsikringer		-1 086 365	-948 743	-992 000	-1 130 000
Festeavgift		-293 478	-293 478	-294 000	-294 000
Kommunale avgifter	9	-2 142 113	-2 114 377	-2 133 000	-2 201 000
Energi/fyring		-708 337	-285 303	-350 000	-475 000
TV-anlegg/bredbånd		-626 303	-641 603	-666 000	-666 000
Andre driftskostnader	10	-910 753	-858 724	-850 000	-850 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 806 842</b>	<b>-9 865 114</b>	<b>-8 861 200</b>	<b>-9 330 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 604 356</b>	<b>2 441 033</b>	<b>3 864 800</b>	<b>3 927 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	123 553	124 151	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-219 859	-372 852	-228 000	-174 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-96 306</b>	<b>-248 701</b>	<b>-208 000</b>	<b>-154 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 508 049</b>	<b>2 192 331</b>	<b>3 656 800</b>	<b>3 773 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 508 049	2 192 331		



## BORETTLAGET ETTERSTAD NORD ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	31 978 061	31 978 061
Andre varige driftsmidler	14	459 188	700 875
Aksjer og andeler	15	13 780	13 780
Langsiktige fordringer	16	1 013 159	1 379 399
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 464 188</b>	<b>34 072 115</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		112 899	103 639
Driftskonto OBOS-banken		1 049 686	1 376 151
Driftskonto OBOS-banken II		15 019	15 018
Skattetrekkkonto OBOS-banken		66 268	23 305
Sparekonto OBOS-banken		116 904	216 598
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 360 776</b>	<b>1 734 712</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 824 964</b>	<b>35 806 826</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 281 * 100		28 100	28 100
Opptjent egenkapital		19 679 589	17 171 540
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 707 689</b>	<b>17 199 640</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 035 011	16 755 819
Borettsinnskudd	18	873 900	873 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 908 911</b>	<b>17 629 719</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		348 082	163 622
Skyldige offentlige avgifter	19	121 768	47 619
Påløpte renter		9 570	16 428
Påløpte avdrag		629 332	635 530
Annen kortsiktig gjeld	20	99 610	114 268
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 208 363</b>	<b>977 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 824 964</b>	<b>35 806 826</b>
Pantstillelse	21	54 873 900	54 909 258
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2022

Styret i Borettslaget Etterstad Nord



Terje Braathen/s/

Vidar Berget/s/

Hanne Bettum/s/

Beate Villa/s/

Sverre A Borgersrud Stokstad/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 099 556
Forretningslokale	658 566
Vinduer	366 240
Utleie av leilighet	105 378
Strøm elbil	91 000
Leietillegg påbygg	46 804
Andel av innkrevde felleskostnader (vinduer) som overføres langsiktig fordring	-366 240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 001 304</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-36 784
Forretningslokale	-9 720
Garasjeleie	-7 158
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 947 642</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg av loft	360 000
Nettinnbetalinger	5 981
Nøkler	6 200
Tilbakebetaling OBOS nøkkel	27 198
Strømkostnad	39 321
Utleie	7 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>446 200</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-600 229
Ordinær lønn, vikarer	-189 540
Overtid	-39 533
Påløpte feriepenger	-99 516
Arbeidsgiveravgift	-166 130
Pensjonskostnader innskudd	-7 650
AFP-pensjon	-11 688
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-556
Yrkesskadeforsikring	-2 440
Arbeidsklær	-5 858
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 123 140</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 230 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 320, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-171 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 002
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-185 252</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-516 910
Drift/vedlikehold VVS	-90 705
Drift/vedlikehold elektro	-121 386
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-587 147
Drift/vedlikehold brannsikring	-333 792
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 413
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-214 988
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 927 340</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 300 198
Renovasjonsavgift	-841 914
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 142 113</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-271 323
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 885
Driftsmateriell	-31 621
Lyspærer og sikringer	-522
Renhold ved firmaer	-348 479
Andre fremmede tjenester	-53 591
Kontor- og datarekvisita	-6 334
Trykksaker	-7 730
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-320
Andre kontorkostnader	-2 040
Telefon, annet	-3 084
Porto	-5 182
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 742
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-123 692
Kontingenter	-14 600
Bank- og kortgebyr	-3 109
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-910 753</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	306
Kundeutbytte fra Gjensidige	123 247
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>123 553</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-147 992
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-50 949
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 919
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-219 859</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1949	13 877 588
Oppskrevet 1972	3 212 973
Kostpris/Bokf.verdi 2006	14 887 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>31 978 061</b>

Gnr.237/bnr.8

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 102.

Tomten er festet av OBOS fra 01.04.1949.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2014	161 502	
Avskrevet tidligere	-149 966	
Avskrevet i år	-11 535	
		1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2015	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
		1
Søppelskuffe		
Tilgang 2016	17 500	
Avskrevet tidligere	-15 750	
Avskrevet i år	-1 749	
		1
Traktor		
Kostpris	1 351 444	
Avskrevet tidligere	-1 351 443	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	392 320	
Avskrevet tidligere	-78 464	
Avskrevet i år	-78 464	
		235 392
Innskudd garasje		
Tilgang 1991	14 270	
Tilgang 1999	14 000	



		28 270
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	317 500	
Avskrevet tidligere	-141 111	
Avskrevet i år	-105 833	
		70 556
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	213 178	
Avskrevet tidligere	-44 106	
Avskrevet i år	-44 106	
		124 967
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>459 188</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-241 687</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 282. Pålydende: kr 40. Balanseført verdi: kr 11 280.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV AS eier borettslaget nå 2 820 aksjer.

Selskapet eier aksjer i Etterstadgarasjene AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført etter opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 25. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 2 500

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Saldo pr 01.01.2021	1 379 399
Andel av innkrevde felleskostnader (2021) som overføres langsiktig fordring	-366 240
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 013 159</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-12 000 000
Nedbetalt tidligere	3 605 438
Nedbetalt i år	778 765



-7 615 797

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003 -36 000 000

Nedbetalt tidligere 28 933 364

Nedbetalt i år 2 541 302

-4 525 334

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 705 379

Nedbetalt i år 400 741

-893 880

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-13 035 011****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949 -871 000

Endring 2006 -2 900

**SUM BORETTSINNSKUDD -873 900****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -66 268

Skyldig arbeidsgiveravgift -55 500

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -121 768****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -99 516

Gebyrer -94

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -99 610****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 873 900

Pantelån 13 035 011

Påløpte avdrag 629 332

**TOTALT 14 538 243**



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 978 061
<b>TOTALT</b>	<b>31 978 061</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### STYRETS ARBEID:

Vaskeriene har vært uten betaling siden oppussing av Prix. Vi har prøvd å finne alternative betalingssystemer. Noen av disse systemene var gode og brukervennlige, men så dyre at en vesentlig del av betalingen ville gå til å betale for betalingssystemene heller enn vaskeriene. Vi håper bedre løsninger kommer, men vil inntil videre ha fellesvaskerier uten betaling. Vi har inngått en serviceavtale med Jako, som innebærer at det gjennomføres en årlig service med 25-punkts sjekk av alle maskiner.

Styret tror dette vil føre til billigere drift av vaskeriene, men avtalen har ikke vart lenge nok til å beregne dette.

Felleskostnadene ble satt opp med 5% fra 1. september 2021. Det var første økning siden 2013. Inflasjonen har i samme periode vært på 17%. Det har altså vært en reell nedgang i felleskostnader.

Moe Ventilasjon AS rensset alle ventilasjonskanaler for utlufting til tak i 2021.

Etter skifte av forsikringsselskap var vi en tid uten skadedyrforsikring, men vi har nå inngått en avtale om tilleggsforsikring som dekker dette.

Vi har igangsatt maling av fellesareal i alle oppganger.

Etter en koronapause ble det gjennomført rydding av fellesarealer på loft og i kjellere 30. september.

Borettslaget har bestilt en ENØK-utredning. Rapporten viste ikke noen tiltak med kortsiktige gevinster. Det ligger et mulig potensiale på lang sikt gjennom å utbedre ventilasjon eller å innføre solceller. Men dette vil være avhengig av teknisk utvikling og for solceller også endringer i regelverk for hvordan borettslag kan nyttiggjøre seg av energien som produseres.

Vi har forsøkt med redusert salting av stikkveiene, fordi mye av saltet blir trukket med inn i oppgangene. Så langt synes det å ha vært vellykket.

Det har tidligere vært 4 vaktmestere med i vaktmestersamarbeidet. Nygård og Stang (som hadde felles vaktmester) har valgt å trekke seg ut.

Samarbeidet fortsetter, men nå bare mellom Etterstad Nord, Etterstad Sør og Etterstad Vest.

Vi har i flere år sammen med Advokatene i OBOS kjempet mot planene for utbygging av Etterstad Videregående i 4 etasjer langs hele grensen mot vårt borettslag. Oslobygg har nå lagt 2 nye alternativer på bordet.

Begge er mye bedre enn det som først ble foreslått, og et av alternativene er faktisk bedre enn situasjonen før riving av bygg E (Verkstedhallen).

En tidligere vaktmesterleilighet ble ledig for ca. 10 år siden.

Borettslaget har leid ut denne leiligheten. I 2021 besluttet en ekstraordinær generalforsamling å selge den. Leiligheten ble solgt for 4 500 000.

Vi har bedt OBOS prosjekt utrede muligheten for å lage sykkelparkering



på tørkeplassene. Det viser seg at for å sikre området mot tyver på den siden der det nå er åpent blir det fasadeendring og nødvendig med arkitekt. Dette har derfor tatt lenger tid enn forventet, og dette vil derfor ikke bli lagt fram på årets generalforsamling.

## Styret

Styret har styrerom i Etterstadsletta 11 C.

- Postadressen til borettslaget er: Etterstadsletta 19, 0660 Oslo
- Styret har også @-post: [post@etterstadnord.no](mailto:post@etterstadnord.no)
- Se også borettslagets hjemmeside på: [www.vibbo.no/etterstadnord](http://www.vibbo.no/etterstadnord)

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Vaktmester

Vaktmester Pål Isaksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 970 87 697 eller [vaktmester@etterstadnord.no](mailto:vaktmester@etterstadnord.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

## Parkering

Parkering er tillatt med parkeringstillatelse. Se Vibbo for mer informasjon.

## Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasseskilt bestilles på [post@etterstadnord.no](mailto:post@etterstadnord.no)

## Vaskeri

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. Nye andelseiere som mangler betalingskort, kan kjøpe det hos Roderik Jako, tlf. 22 80 62 00.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82337493. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstad Nord Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021-2022 Maling av alle oppganger

2020 Fornyelse av sikringsskap. Installasjon av OBOS Nøkkel i alle oppganger.

2018 - 2019 Nye vinduer i fellesarealer

2017 Nytt låsesystem

2016 Lamper i oppgang Nye lamper i oppgang med ledlys

2009 Nye dører kjeller og loft

2008 Nye dører i tavlerom.

2007 Nye postkasser.

2004 - 2005 Balkonger. Nye større balkonger med markiser og utelys.

2003 Malt vinduer og utspring

2001 - 2003 Calling, bad og rørgjennomføringer. Utskiftet callinganlegget

Skiftet alle rørgjennomføringer.

Rehabiliter badene.

1994 - 2000 Tak. Alle tak rehabilitert

1991 EI-anlegg Skiftet det elektriske anlegget

1987 Fasader / dører Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene



**Valgkomiteens innstilling for 2022/2023, Etterstad Nord Borettslag**

Leder, Terje Braathen Etterstadsletta 11 C

Styremedlem, Sverre A Borgersrud Stokstad, Etterstadsletta 17 B

Styremedlem, Hanne Bettum, Etterstadsletta 35 B

Varamedlem, Vebi Fejzulai, Etterstadsletta 7 B

Varamedlem, Helen Mittet, Etterstadsletta 37 B

Varamedlem, Daniel Tafjord, Etterstadsletta 39 A

Varamedlem, Inge H. Skaland, Etterstadsletta 19 A

**1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

Delegert: Terje Braathen, Etterstadsletta 11 C

Vara: Hanne Bettum, Etterstadsletta 35 B

**Valgkomité**

Hanne Bettum, Etterstadsletta 35 B

Arnstein Østre, Etterstadsletta 33 B

Klara Keyser, Etterstadsletta 33 A

Øyvind Michelsen, Etterstadsletta 35 B

Kari Louise Helle Waraas, Etterstadsletta 25 A

**Vennlig hilsen valgkomiteen for 2021/2022:**

Arnstein Østre, Etterstadsletta 33 B

Vidar Berget, Etterstadsletta 41 C

Klara Keyser, Etterstadsletta 33 A

Øyvind Michelsen, Etterstadsletta 35 B

Helga Øvsthus Tønder, Etterstadsletta 35 A

Kari Louise Helle Waraas, Etterstadsletta 25 A



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 1.06.22

**Selskapsnummer:** 31 **Selskapsnavn:** Etterstad Nord Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.