



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Forretningsadresse: 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 978 543	3 956 360
Sum inntekter		3 978 543	3 956 360
Kostnader			
Lønnskostnad		209 007	320 884
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 549	25 624
Annen driftskostnad		3 150 043	10 569 928
Sum kostnader		3 421 599	10 916 437
Driftsresultat		556 944	-6 960 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 780	45 374
Sum finansinntekter		43 780	45 374
Annen finanskostnad		434 701	465 863
Sum finanskostnader		434 701	465 863
Netto finans		-390 921	-420 489
Ordinært resultat før skattekostnad		166 023	-7 380 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		166 023	-7 380 566
Årsresultat		166 023	-7 380 566
Totalresultat		166 023	-7 380 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 023	-7 380 566
Sum overføringer og disponeringer		166 023	-7 380 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 652 770	2 652 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		99 469	51 251
Sum varige driftsmidler		2 752 239	2 704 021
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	4 120
Sum finansielle anleggsmidler		4 120	4 120
Sum anleggsmidler		2 756 359	2 708 141
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 965	
Andre fordringer		65 498	65 498
Sum fordringer		1 965	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 522	2 652 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 522	2 652 792
Sum omløpsmidler		1 398 487	2 652 792
SUM EIENDELER		4 220 344	5 360 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-20 418 479	-20 584 503
Sum opptjent egenkapital		-20 418 479	-20 584 503
Sum egenkapital		-20 408 279	-20 574 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 324 694	25 219 547
Øvrig langsiktig gjeld		184 800	184 800
Sum annen langsiktig gjeld		24 509 494	25 404 347
Sum langsiktig gjeld		24 509 494	25 404 347
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 532	2 453
Leverandørgjeld		116 598	186 273
Skyldige offentlige avgifter			7 314
Annen kortsiktig gjeld			334 848
Sum kortsiktig gjeld		53 631	530 888
Sum gjeld		24 563 125	25 935 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 220 344	5 360 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 360310

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Forretningsadresse: 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTLAGET ETTERSTAD I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 978 543	3 956 360
Sum inntekter		3 978 543	3 956 360
Kostnader			
Lønnskostnad		209 007	320 884
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 549	25 624
Annen driftskostnad		3 150 043	10 569 928
Sum kostnader		3 421 599	10 916 437
Driftsresultat		556 944	-6 960 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 780	45 374
Sum finansinntekter		43 780	45 374
Annen finanskostnad		434 701	465 863
Sum finanskostnader		434 701	465 863
Netto finans		-390 921	-420 489
Ordinært resultat før skattekostnad		166 023	-7 380 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		166 023	-7 380 566
Årsresultat		166 023	-7 380 566
Totalresultat		166 023	-7 380 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		166 023	-7 380 566
Sum overføringer og disponeringer		166 023	-7 380 566



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 652 770	2 652 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		99 469	51 251
Sum varige driftsmidler		2 752 239	2 704 021
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	4 120
Sum finansielle anleggsmidler		4 120	4 120
Sum anleggsmidler		2 756 359	2 708 141
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 965	
Andre fordringer		65 498	65 498
Sum fordringer		1 965	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 522	2 652 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 522	2 652 792
Sum omløpsmidler		1 398 487	2 652 792
SUM EIENDELER		4 220 344	5 360 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital	10 200	10 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-20 418 479	-20 584 503
Sum opptjent egenkapital	-20 418 479	-20 584 503
Sum egenkapital	-20 408 279	-20 574 303
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 324 694	25 219 547
Øvrig langsiktig gjeld	184 800	184 800
Sum annen langsiktig gjeld	24 509 494	25 404 347
Sum langsiktig gjeld	24 509 494	25 404 347
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 532	2 453
Leverandørgjeld	116 598	186 273
Skyldige offentlige avgifter		7 314
Annen kortsiktig gjeld		334 848
Sum kortsiktig gjeld	53 631	530 888
Sum gjeld	24 563 125	25 935 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 220 344	5 360 932



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	103.00	100.00	10300.00



Note
3

Lønn og ytelser

Note
3

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

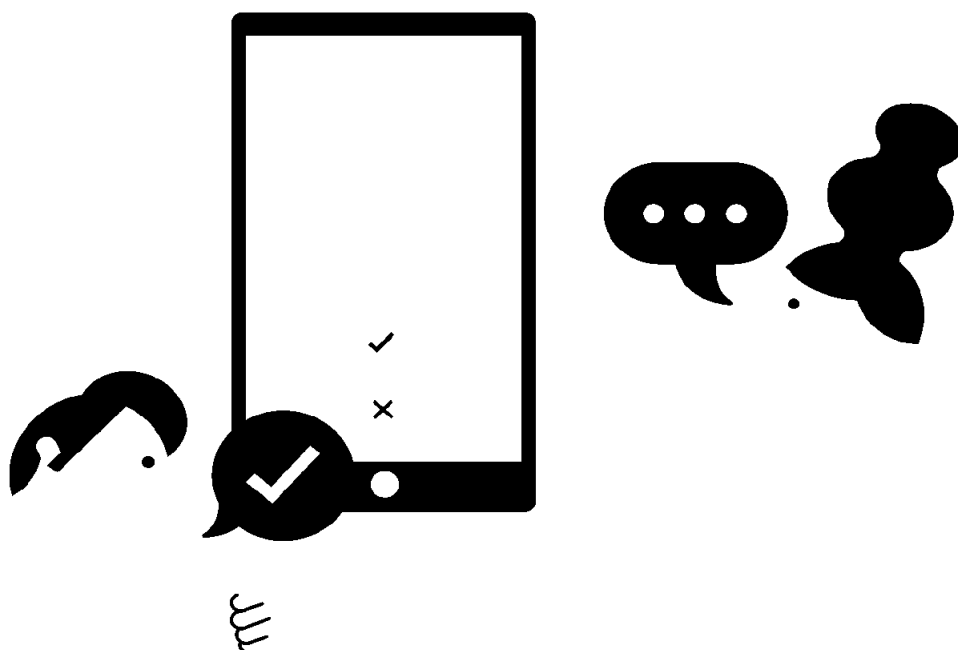
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Etterstad | Borettslag

20. april 2022

Selskapsnummer: 1





Velkommen til årsmøte i Etterstad I 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:

20. april 2022 kl. 18:00, Etterstad VGS auditoriet.

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. Endring av husordensreglene-Forbud mot fotballparking
4. Omdisponering av loft til boareal
5. Ønske om balkong inn mot bakgård i Etterstadsletta 4.
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fastsettelse av honorar til valgkomite
9. Fastsettelse av honorarer-Ekstra honorar
10. Andre utvalg
11. Valg av Valgkomité
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstad I 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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport med Årsberetning.pdf



Sak 3

Endring av husordensreglene-Forbud mot fotballsparking

Forslag fremmet av:

Trond Hagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker forbud mot fotball sparking inne i gården da det er lov og sparke fotball på sletta

Forslag til vedtak

Husordensreglenes punkt om utearealer tilføyes følgende punkt: Det er ikke tillatt med fotballsparking i borettslagets fellesområder.

Sak 4

Omdisponering av loft til boareal

Forslag fremmet av:

Johanne Bøckmann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I Etterstadslottet er de fleste leiligheter 2-roms enheter, med unntak av enkelte 1-roms og noen 3-roms leiligheter. Vi har undersøkt og skissert mulighet for å utvide én enhet per oppgang i tredje etasje slik at man får flere større leiligheter som går over to plan med eksempelvis tre soverom. For en familie på fire vil man oppnå tilstrekkelig antall rom for voksne og barn i tråd med det som er tidsmessig for en familieleilighet i dag. Dette finnes ikke i gården slik det er nå.

Som barnefamilie eller for andre med behov for større plass gir dette mulighet til å bli boende i borettslaget, og flere kan i større grad etablere seg her langsiktig. For førstegangskjøpere som etter hvert tvinges videre når familien vokser vil dette ha stor betydning, spesielt for barna som etablerer tilknytning til sted, venner og kjente i gården. Vi mener at det er bra på flere måter for borettslaget vårt at flere av de som flytter hit kan bli boende her lenger.

Med forkjøpsretten i gården vil det bli mulig for de som ikke har loft å bygge ut i dag til å kjøpe en leilighet som allerede er utvidet, eller har mulighet for dette, slik at eventuell utbygging gir økte muligheter til å få tilgang på en større leilighet på sikt også for andre beboere.



For den enkelte vil forslaget innebære en reduksjon av fellesarealer på loftet. Vi vet at tørkeloft og bodar, ikke bare i kjelleren, er kjærkomne goder for de fleste som bor her. Vi ønsker derfor å i hovedsak redusere arealet som er satt av til tørking av klær, altså benytte en betydelig mindre del enn i dag til dette formålet, og dermed omdisponere deler av tørkeloft til nye bodar. På denne måten ønsker vi å effektivisere og frigjøre areal som kan innlemmes begrenset til en av leilighetene i tredje etasje per oppgang.

Det er ikke vanlig at hele tørkeloftet benyttes, og muligheten for å omdisponere areal ligger i hovedsak i at vi har en del overflødig areal til tørking av klær som ikke er i bruk. Vi mener derfor at dette vil være en god mulighet for andelseiere og borettslaget som helhet til å få inntekt på salg av areal og øvrig inntjening i økt husleie fra de enheter som utvides. Hver enkelt enhet som selger sitt bod/fellesareal bør kompenseres direkte økonomisk for dette i tråd med m² pris etter taksering. Fordeling av økonomisk kompensasjon mellom borettslaget og den enkelte andelseier som selger må defineres i en helhetsplan som godkjennes før eventuelt salg gjennomføres.

Utbygging av loft til boareal er søknadspliktig og en eventuell endring forutsetter at kommunen gir tillatelse til dette. Det stilles en rekke krav for å få en slik godkjenning som sikrer bla branntekniske forhold, bokvalitet eller endringer på vernet fasade. Det understrekes at vedlagte tegninger er skisser basert på enkle oppmålinger samt eksisterende plantegninger, og alle mål er derfor omtrentlige. Tegningen er ment å illustrere mulige løsninger hvor man beholder et romslig bodareal og en mindre del til klestørk. Hvor mye areal som er i bruk til tørking vil selvsagt variere, men egne observasjoner tilsier at det typisk ikke brukes mer areal enn det som er satt av på vedlagt skisse. Planløsninger på loftene er forøvrig ulike og må vurderes individuelt.

Johanne Bøckmann

Benjamin Bøckmann

Synne Gulliksen

Axel Hjelme

Stian Falk

Styrets innstilling

Salg av råloft har den senere tid blitt en vanligere øvelse i borettslag. Etter hva styret erfarer, selges råloft da vanligvis til en utbygger slik at arbeider utføres helhetlig.

Slik styret tolker forslaget skal det åpnes opp for å selge areal til andelseiere i 3etg. Dette vil da innebære at utbygging av loft og inngrep i det som pr.d.ligger under borettslages vedlikeholdsansvar som en konsekvens får en utførelse pr salg/oppgang. Dette vil være uheldig for borettslagets og for å sikre en fagmessig og helhetlig utførelse må det derfor spesifiserer på forhånd hvordan inngrep i tak, etasjeskiller m.m skal utføres. I tillegg er



det en rekke juridiske aspekter som må vurderes, både mht hvem som skal ha fremtidig vedlikeholdsansvar for yttertak, nye vinduer og andre detaljer som pr.d er borettslagets ansvar.

Boder er regulert som fellesareal hos oss og fordeling av kostnader og inntekter i Etterstad 1 gjøres etter en fast fordelingsnøkkel. Man kan derfor ikke kompensere andelseiere i kun en oppgang.

Dersom generalforsamlingen ønsker å støtte forslaget må man forutsette at absolutt alle kostnader som påløper ifm søknader, rådgivning, brannkonsept(er), oppfølging av arbeider på vegne av borettslaget m.m etter at andelsier har overtatt areal bekostes av andelseier som kjøper og utvikler arealet. Kostnader som påløper i forbindelse med utarbeidelse av helhetsplanen som f.eks advokatsalær, byggteknisk rådgivning, forhåndskonferanser m.m må fordeles etter fordelingsnøkkel. Det er ikke vanskelig å se for seg at dette kan beløpe seg til minst 150'-200' før ett eneste salg er gjennomført. Dette reiser spørsmål om fellesskapet med 103 andeler er villige til å pådra seg risiko og kostnader for dette prosjektet slik at maksimalt 15 andeler skal få kjøpe ut fellesareal.

Dersom man ender opp med å godkjenne salg av loft til den enkelte andelseier vil man også fort kunne ha byggeprosjekter gående i flere år fremover ettersom det er lite sannsynlig at alle 15 loft blir kjøpt ut og utbygd samtidig.

Man kan muligens argumentere for at salg av fellesareal kan være lønnsomt og i majoritetens interesse avhengig av kvm pris. Det er imidlertid ikke til å komme unna at hovedårsaken til at noen ønsker å gjøre dette ihht foreslått modell, er på grunn av egen interesse og vinning.

De senere årene har styret arbeidet med en rekke større prosjekter bl.a brannsikring, våtrom, VVS, fasade og uteareal. Felles for alle prosjektene siden 2013 er at de har vært i majoritetens interesse og ikke kun ett lite utvalg av andelseierene som det legges opp til her. Styret i ett borettslag bør arbeide for at fellesskapets interesser står i fokus og ikke kun interessene til ett mindre utvalg. Dersom styremedlemmene skal arbeide med helhetsplan i forbindelse med salg av loft til kun enkelte andelseiere så representerer dette en dreining bort fra fokus på fellesskapet. I tillegg kan styremedlemmer, med høy grad av sannsynlighet, i neste periode risikere interessekonflikter og inhabilitet gjennom styrebehandling av arbeid med helhetsplan og salg av fellesareal dersom en ikke er varsom og opptrer ihht vedtatte retningslinjer for styrearbeid. Dersom det innsendte forslaget støttes av generalforsamlingen vil det sittende styret på det sterkeste fraråde at forslagsstillere også velges inn i nytt styre.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Fra retningslinjer for styrearbeid i Etterstad I Borettslag



Forvalteransvar for fellesmidler

De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Tillitsvalgtes lojalitet til boligselskapet

De tillitsvalgte skal ivareta selskapets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse av andre enn boligselskapet. Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling.

Tillitsvalgtes habilitet

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. lov om borettslag § 8 - 14 og eierseksjonsloven § 42. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Forslag til vedtak

Borettslaget åpner for salg av råloft til beboere i tredje etasje. Ved salg av råloft skal beboerne fremdeles disponere egen bod på loftet og eventuelt areal til tørking av klær. Styret bes utarbeide en helhetsplan for salg av råloft. Helhetsplanen er et styringsverktøy som legger føringer og ivaretar beboernes interesser ved eventuelt salg inkludert omfordeling av areal, og legger til grunn hva som kan tillates av endringer i hvert tilfelle der det søkes om overtakelse av fellesarealer, og fordelingsmodell av økonomisk gevinst. Denne planen må godkjennes av generalforsamlingen og råloft kan ikke selges før denne er vedtatt.

Vedlegg

2. Skisser bodareal.pdf

Sak 5

Ønske om balkong inn mot bakgård i Etterstadsletta 4.

Forslag fremmet av:

Maren Smedshammer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er et stort ønske om å montere balkong fra leilighet inn mot bakgård. Dette vil være med på å øke livskvaliteten med mer lys og luft i leiligheten, og man kan sitte ute å nyte solen.

Det vil også frigjøre plass i bakgården noe som kan være lurt da over 100 leiligheter i bygården i utgangspunktet er for mange personer til at alle kan få utnytte bakgården. Det oppleves at bord/stoler fylles raskt opp på solfylte dager i bakgården slik det er nå.

Det vil være ønskelig å endre eksisterende 3 vinduer, til 2 vinduer + dør, slik at balkongdør ikke tar for mye av plassen av eksisterende vegg.

Flere artikler viser til at de fleste bygårder i Oslo får godkjent søknad om balkong til tross for at bygårder er vernet. Det vil også være en lønnsom investering. Jeg har snakket med en balkongutbygger som anslår en total kostnad mellom 120.000-160.000 per balkong med en verdøkning på 2-3 ganger av kostnaden. Det er derfor også en økonomisk gevinst som vil lønne seg ved eventuelt salg. De fleste andre bygårdene rundt på Etterstad har balkong.

Ettersom bygården er gammel og vernet er det viktig at vi finner balkonger som passer godt inn i bygårdens fasade. Så lenge bygården allerede har balkong på utsiden av bygget vil dette designet kunne benyttes og fasaden beholdes.

Hvis det er interesse for balkong i bygården er det ønskelig å sjekke opp priser og sende inn samlet søknad til plan og bygningsetaten. Ettersom leiligheter på venstre side av bygården allerede har balkong på utsiden av bygget vil dette forslaget kun gjelde for leiligheter i oppgang A-F i 2. og 3. etasje i bygården Etterstadsletta 4.

Bakgrunnsinfo:

<https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/drommen-om-balkong#gref>

<https://www.byggogbevar.no/media/1058/veileder-for-balkong.pdf>

Styrets innstilling

Byantikvaren vil nok ikke godkjenne nye balkonger i gården vår. Det skyldes ikke bare at den er oppført på gul liste men at den også er unik, noe mange murgårdsfasader ikke er, selv om de er listeført.

Byantikvaren var f.eks ikke veldig positive til å sette inn nye ventiler men PBE ga oss allikevel, etter mye frem og tilbake, dispensasjon pga krav til inneklime. Dette forutsatte forøvrig at det ble fjernet ventiler som tidligere ventilerte spiskammer på kjøkken. Det å montere balkonger i oppg A-F for de som bor i 2 og 3 etg vil uansett medføre en svært stor ulempe for de som bor i 1etg, da de vil miste sol og dagslys. I tillegg vil det være



enda en ulempe for endel av de som bor i oppg G og P som har vindu rett ut mot en mulig balkong i oppg A eller F.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret sender en søknad til Byantikvaren for å vurdere Etterstadsletta 4 som mulig bygg for montering av balkong mot bakgård

Sak 6

Vedtektsendring - 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 vedtektsendring 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 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [175 000]

Sak 8

Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår ett honorar til valgkomite på kr 8000,-. Valgkomite arbeid er en repererende oppgave som borettsalget er avhengig av og vi mener det bør vurderes å honorere dette.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomite settes til kr 8000,-

Sak 9

Fastsettelse av honorarer-Ekstra honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar har ikke blitt justert ihht konsumprisindex siden 2015. En justering for prisvekst fra 2015-2021 tilsvarer en økning på 28 175,-.

Istedet for at det foretas en generell justering nå foreslår styret at det heller godkjennes ett ekstra honorar på 20 000,- som kompensasjon for arbeid styret har utført men som normalt ikke tilfaller styret. Dette arbeidet er bl.a installasjon av dryppvanning og legging av grenseledning for robotklipper. Styret har valgt å gjøre dette selv fordi det er betydelig rimeligere enn å leie inn ressurser til dette.

Forslag til vedtak

Ekstra honorar settes til kr 20 000,-

Sak 10

Andre utvalg

Festkomiteen

Roller og kandidater



Valg av 1 festkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som festkomiteen:

- Kristin Sachse

Sak 11

Valg av Valgkomité

VALGKOMITEEN INNSTILLER

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Astrid Tesaker
- Ine Vargset

Sak 12

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:

- Axel Hjelme

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johanne Bøckmann



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Bjørnstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johanne Bøckmann
- Rukaia Khairy

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Iren Buan
- Stian Falck



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Sletbak Ruud	Etterstadsletta 4 A
Styremedlem	Henning Øverby	Etterstadsletta 4 G
Styremedlem	Jeanette Lødemel	Etterstadsletta 4 O
Styremedlem	Karianne Norbeck	Etterstadsletta 4 E
Styremedlem	Ole Erik Silset	Etterstadsletta 4 F
Varamedlem	Ann Iren Buan	Etterstadsletta 4 F
Varamedlem	Lise Viken	Etterstadsletta 4 P

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torstein Sletbak Ruud Etterstadsletta 4 A

Varadelegert

Valgkomiteen

Synne Solhaug Gulliksen Etterstadsletta 4 G
Marie Hallandvik Hortemo Etterstadsletta 4 A

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

Generelle opplysninger om Etterstad I Borettslag

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Etterstad I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442999, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 4

Gårds- og bruksnummer:

1237 5
237 5

Første innflytting skjedde i 1931. Tomten, kjøpt i 1986.

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

Etterstad I Borettslag har ingen ansatte.

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.



Styrets Arbeid

I driftsåret 2021 har borettslaget ferdigstilt en større rehabilitering av uteområdet.

Det ble også i 2021 nedlagt ett betydelig antall arbeidstimer i forbindelse med rehabiliteringen og generelt styrearbeid.

Det ble avholdt 12 styremøter, 4 bygge og-arbeidsmøter i forbindelse med rehabiliteringen i tillegg til oppfølging av reklamasjoner og som følge av dette skal store deler av plen i indre gårdsrom skal legges om innen 1 mai i år slik at avrenning blir tilfredsstillende. Dette arbeidet utføres av Steinbakken AS og er håndtert som reklamasjon.

Styret engasjerte i 2021 Rudulfsen vaktmesterservice for ivaretagelse av endel løpende oppgaver. Videre har styret selv lagt ut omlag 600meter dryppslange, installert vanningsautomatikk samt installert robotklippere.

- Kjøpt inn og montert nye hagemøbler og griller.
- Sjauing og rydding i kjellere
- Diverse informasjonsinnlegg på vibbo.no
- Montert spiler på barnevognparkeringer
- Fulgt opp vedtak fra fjorårets generalforsamling med beplantning og hagegruppe.
- Etablert og beplantet rosebed.
- Avholdt dugnad



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 3 978 543.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 421 599.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forsinket ferdigstillelse av uteareal prosjekt.

Resultat

Årets resultat på kr 166 023 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 1 344 856,- 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 300 000,- til ordinært vedlikehold.

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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad I Borettslag.

Lån

Etterstad I Borettslag har lån i OBOS banken.

Lån 1 har en flytende rente på 1,78% og siste forfall 30.mars 2041

Lån 2 har en flytende rente på 1,78% og siste forfall 30. desember 2049

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

Forretningsførerhonorar

Honorar har økt med 2,5% for 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Etterstad Is 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, 0600 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsberetning med årsregnskap for 2021

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Etterstad I

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 avgjøre 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, 22. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 121 904	-163 802	2 121 904	1 119 856
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	166 023	-7 380 566	1 200 000	1 372 185
Tilbakeføring av avskrivning	14 62 549	25 624	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -110 767	-76 873	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	10 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -894 853	-782 479	-891 000	-895 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-777 048	2 285 706	309 000	439 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 344 856	2 121 904	2 430 904	2 686 041

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 398 487	2 652 792
Kortsiktig gjeld	-53 631	-530 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 344 856	2 121 904



BORETTSLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 949 260	3 949 260	3 949 000	4 206 000
Andre inntekter	3	29 283	7 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 978 543	3 956 360	3 949 000	4 206 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 007	-145 884	0	0
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-62 549	-25 624	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 875	-5 875	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-113 815	-111 040	-111 000	-113 815
Konsulenthonorar	7	-8 519	-94 703	-40 000	-45 000
Kontingenter		-25 750	-24 720	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 257 781	-8 826 656	-300 000	-300 000
Forsikringer		-344 133	-318 669	-329 500	-358 000
Kommunale avgifter	9	-647 935	-613 565	-619 500	650 000
Energi/fyring		-7 432	-4 551	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 757	-234 344	-263 500	-263 500
Andre driftskostnader	10	-459 047	-285 806	-381 500	-386 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 421 599	-10 916 437	-2 306 000	-2 377 815
DRIFTSRESULTAT		556 943	-6 960 077	1 643 000	1 828 185
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 780	45 374	0	0
Finanskostnader	12	-434 701	-465 863	-443 000	-456 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-390 921	-420 489	-443 000	-456 000
ÅRSRESULTAT		166 023	-7 380 566	1 200 000	1 372 185
Overføringer:					
Udekket tap			-7 380 566		
Reduksjon udekket tap		166 023			



BORETTSLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 093 597	2 093 597
Tomt		559 173	559 173
Andre varige driftsmidler	14	99 469	51 251
Aksjer og andeler	15	4 120	4 120
SUM ANLEGGSMIDLER		2 756 359	2 708 141
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 965	0
Energiavregning	21	65 498	0
Driftskonto OBOS-banken		358 969	1 099 000
Sparekonto OBOS-banken		1 037 553	1 553 792
Innestående i andre banker		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 463 985	2 652 792
SUM EIENDELER		4 220 344	5 360 932
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	16	-20 418 479	-20 584 503
SUM EGENKAPITAL		-20 408 279	-20 574 303
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 324 694	25 219 547
Borettsinnskudd	18	177 800	177 800
Annen langsiktig gjeld	19	7 000	7 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 509 494	25 404 347
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		116 598	186 273
Skyldige offentlige avgifter	20	0	7 314
Energiavregning	21	0	87 631
Påløpte renter		2 532	2 453
Annen kortsiktig gjeld		0	247 217



SUM KORTSIKTIG GJELD		119 130	530 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 220 344	5 360 932
Pantstillelse	22	33 942 800	33 942 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2022

Styret i Borettslaget Etterstad I

Torstein Sletbak Ruud /s/ Henning Øverby /s/ Jeanette Lødemel /s/

Karianne Norbeck /s/ Ole Erik Silset /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 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. 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.

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: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 823 260
Forretningslokale	126 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 949 260

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon forsikring	18 183
Nøkler	1 100
Bærekraftpris fra OBOS	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	29 283

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-32 007
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 007

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 175 000. I tillegg er det utbetalt et tilleggshonorar på kr 50 000 for kompensasjon for ekstra arbeid med rehabilitering og drift/vedlikehold uteareal.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 019
SUM KONSULENTHONORAR	-8 519

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-70 840
Arkitekthonorar	-54 503
Steinbakken Entreprenør AS	-863 215
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-988 558
Drift/vedlikehold bygninger	-101 155
Drift/vedlikehold VVS	-46 389



Drift/vedlikehold elektro	-15 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 635
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 972
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-9 361
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 257 781

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 194
Vann- og avløpsavgift	-375 957
Feieavgift	-22 230
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-647 935

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-29 148
Driftsmateriell	-16 767
Vaktmestertjenester	-135 141
Renhold ved firmaer	-179 649
Snørydding	-56 250
Gressklipping	-9 079
Andre fremmede tjenester	-581
Trykksaker	-2 305
Andre kontorkostnader	-1 467
Porto	-3 415
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-13 541
Bank- og kortgebyr	-2 954
Velferdskostnader	-3 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-459 047

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 761
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 019
SUM FINANSINNTEKTER	43 780

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-256 200
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-178 315
Andre rentekostnader	-186
SUM FINANSKOSTNADER	-434 701

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1931	1 149 897
Oppskrevet 1972	943 700
SUM BYGNINGER	2 093 597

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.237/bnr.5 M. flere

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 nr. 1		
Tilgang 2005	31 000	
Avskrevet tidligere	-30 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2021	65 767	
Avskrevet i år	-21 922	
		43 845
Robotklipper		
Tilgang 2021	36 873	
Avskrevet tidligere	-12 291	
Avskrevet i år	-12 291	
		12 291
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2003	22 951	
Avskrevet tidligere	-22 950	
Avskrevet i år	-1	
		0
Hagemøbler		
Kostpris	45 000	
Avskrevet i år	-15 000	
		30 000
Hagemøbler		
Tilgang 2021	40 000	
Avskrevet tidligere	-13 333	
Avskrevet i år	-13 333	



	13 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	99 469
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-62 549

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: 103 Pålydende: kr 40 Balanseført verdi: kr 4 120.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV AS eier borettslaget nå 1 030 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV AS er på kr 622 800.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-16 361 336
Nedbetalt tidligere	1 442 465
Nedbetalt i år	619 580
	-14 299 291

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-10 500 000
Nedbetalt tidligere	199 324
Nedbetalt i år	275 273
	-10 025 403

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-24 324 694
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1931	-167 200
------------------	----------



Tilført i 2016	-10 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-177 800

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd lokale, opprinnelig 1931	-7 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	0
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	0

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-256 740
SUM INNETEKTER	-256 740

KOSTNADER

Strøm	325 311
SUM KOSTNADER	325 311

Uoppgjorte avregninger (oppgjort i januar 2022)	-3 072
---	--------

SUM ENERGIAVREGNING	65 498
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 800
Pantelån	24 324 694
TOTALT	24 502 494



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

Bygninger	2 093 597
Tomt	559 173
TOTALT	2 652 770



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på etterstad1@styrerommet.no eller ved melding på Vibbo

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rent Bord Renholdsservice om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser til utleie. Styret kan ved særskilte tilfeller godta parkering i gårdsrommet. Oppussing er ikke å anse som et særskilt tilfelle. Feilparkering kan medføre gebyr/borttauing.

Nøkler/skilt

Nøkkelrekvisisjon og skilt til postkasse kan bestilles ved henvendelse til styret og betales av den enkelte andelseier. Navnelapper ved ringeklokkene kan bestilles ved henvendelse til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85009394. 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. 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 slokkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstad I 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

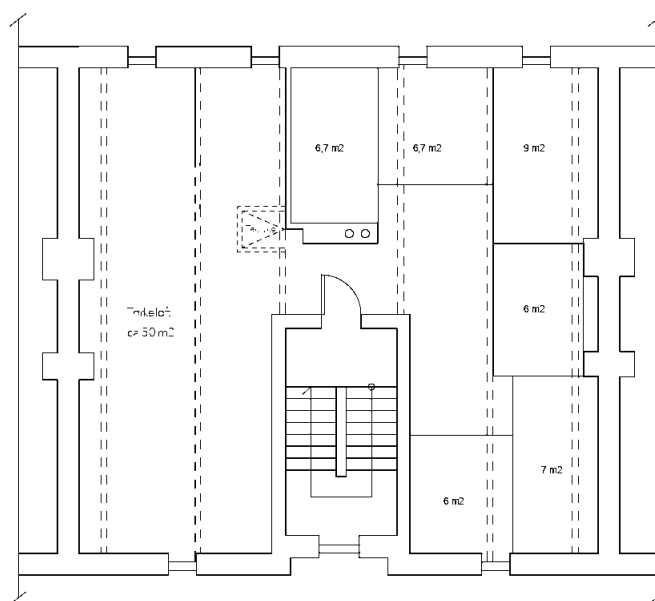


Større vedlikehold og rehabilitering

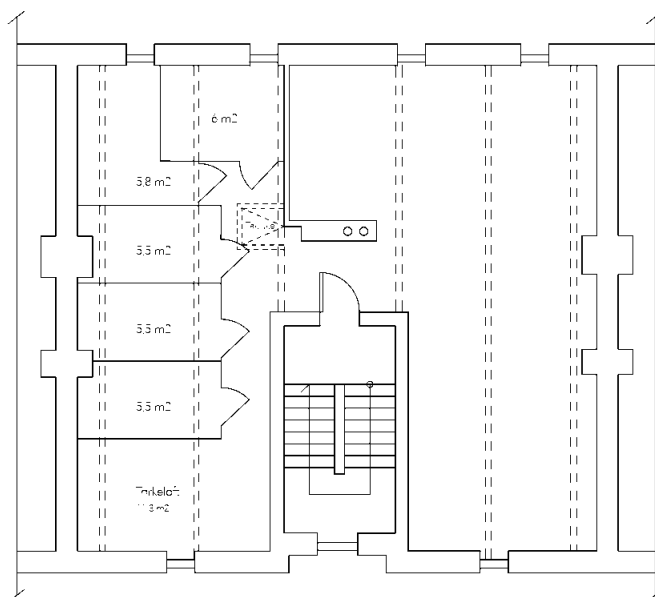
2021	Ferdigstillelse av utearealer	
2020	Rehabilitering av uteområdet	Drenering langs fasade på inn-og utside. Unntatt for portal ved oppg O pga høyspentkabel i grunnen. (5-6m udrenert) Masseutskiftning, fjernet gammel oljetank, etablert radonbrønner, etablert flere sykkelparkeringer, beplantning, ny hekk-Agnbøk, ny rør for overvannshåndtering, nye inntaks- og distribusjonsledninger for drikkevann, omlegging av avløpsledning, oppretting av trapper, støpt ned trekkerør for kantledninger til robotklippere, belysning, nedgravde avfallsbrønner, asfaltering og dekker av skifer/gravstein, byttet låssystem.
2017	Fasade og uteområde	Fasadeprosjekt med utskiftning av vinduer i oppgangene, drenering samt uteområdet.
2015	VVS-prosjekt	Rehabiliter bad, byttet vann og avløpsrør, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, felles varmtvannstanker i kjeller og utført brannsikring i forbindelse med prosjektet
2015	Installering av bergvarmepumpe	Bergvarmepumpe for varmt tappevann
2015	Diverse	- Gjennomført rastrerende brannsikring: brannsikre stålbjelker, tette gjennomganger og montere branndører på tekniske rom - Byttet vindu på utleielokalet i oppgang G - Byttet lyskilder kjeller/loft til LED - Skiftet taknedløp og uttrekksledning ved oppgang I (i) - Montert nye frostfrie utekraner - Montert roterende pipevindvifte på alle piper som er i drift - Installert belysning i oppganger og uteareal. Universell utforming/vedlikeholdsfritt.
2014	Brannvarslingsanlegg	Installert heldekkende brannvarslingsanlegg
2013	Oljet oppgangsdør	
2012	Diverse	Innkjøp av pulverapparat til alle leiligheter og fellesareal, skumspray til



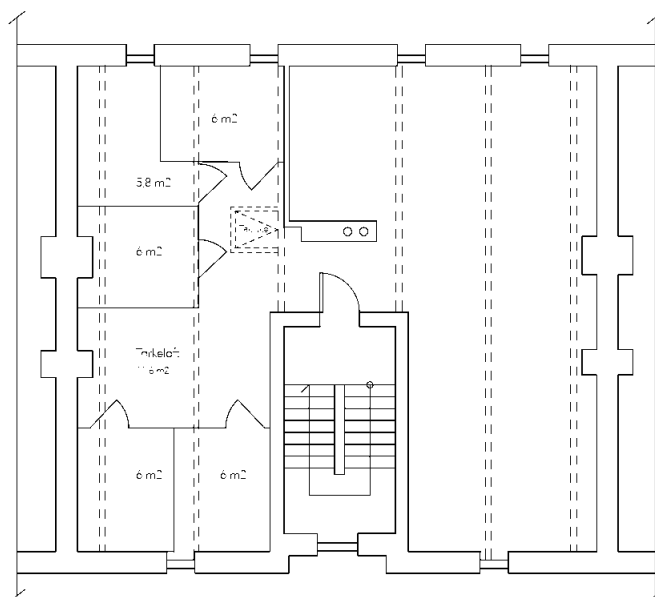
2010	Oppgradering av sykkelbod	alle leiligheter og fluoriserende skilt til merking i fellesarealene
1984 - 2009	Rehabilitering og større vedlikehold	Nye porttelefoner Felling av trær
		1984 Utskifting av vinduer
		1989 Utskifting av pipene
		1990 Utskifting av hovedtavlene
		1992/ 1991 Ny fasade og tilleggisolering av blokken
		1995/ 1993 Utskifting av soilrør og sluk
		1998 Utskifting av inngangsdører i leilighetene
		2001 Nye Sjøppelcontainere
		2002 Drenering av nordsiden av blokken Nye Vinduer
		2003 Oljet oppgangsdører Malt loft- og kjellerdører Pusset rundt inngangsdører og portal
		Oppgradert lekeplassen Nyplanting av hekk.
		2005 Felling av trær og ny beplantning Oppmuring av bed
		2006 Ombygging av skur til sykkelkur m/lås
		2007 Oppgradering av sikringsskap Skiftet ut loft- og kjellerdører til brannsikredører
		Oppussing av oppgangene Nye postkasser Rensing av luftkanaler
		2009 Lakkering av loftsgulv



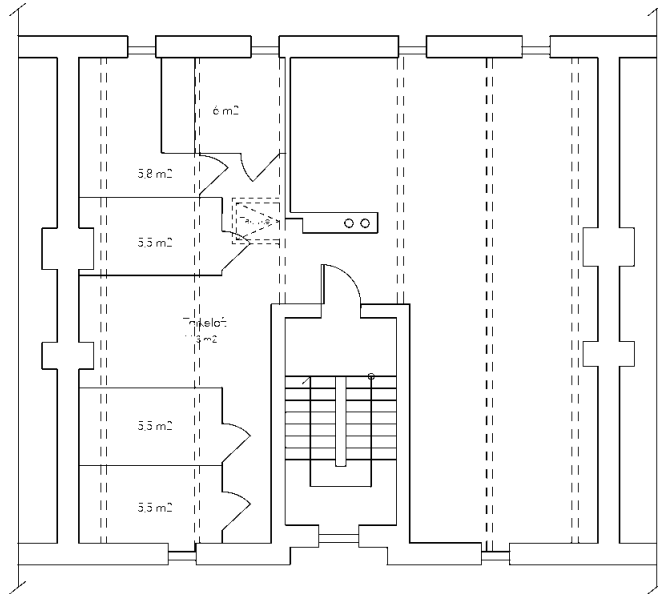
Typisk loftetasje, oppgang c
Eksisterende hoder
(nb. mål er ikke kontrollert, kun basert på eksisterende plantegninger)



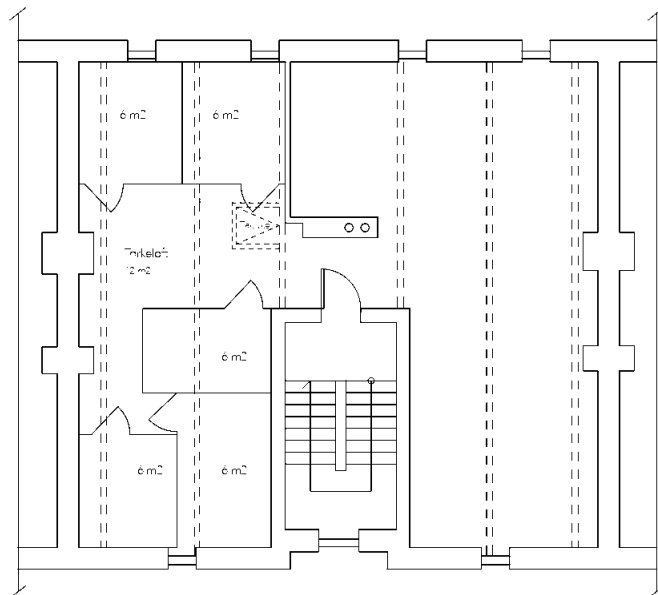
Typisk loftetasje, oppgang c
mulig omdispnering, skisse A



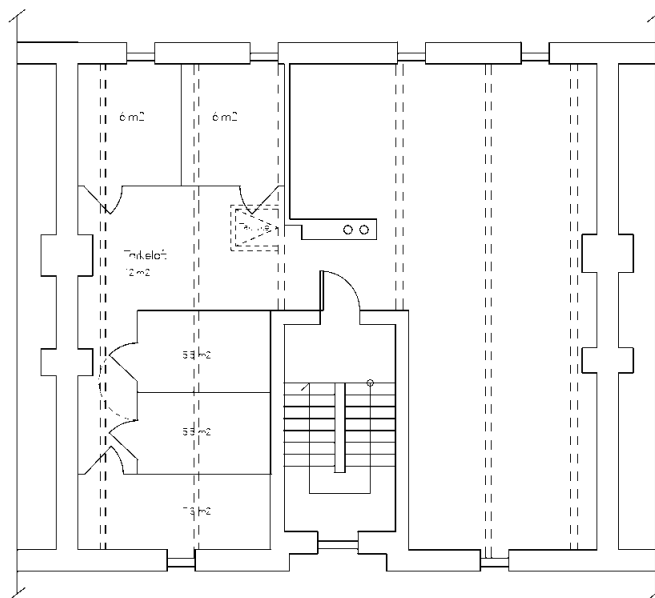
Typisk loftetasje, eksempel oppgang c
mulig omdispnering, skisse B



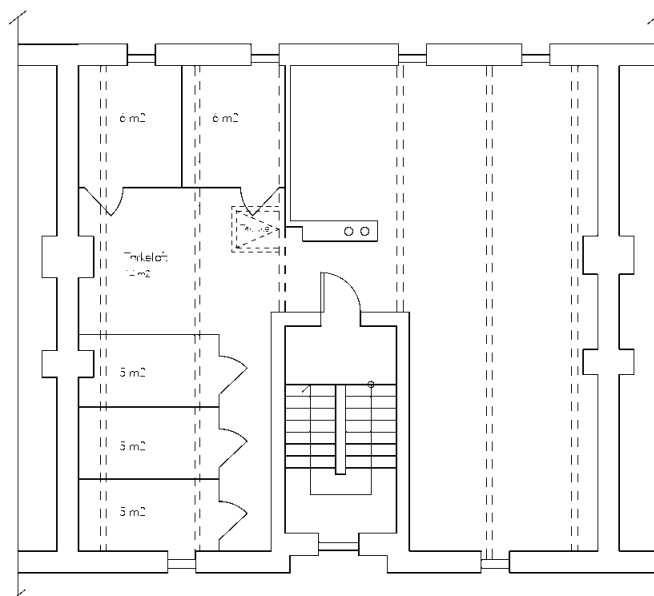
Typisk loftsetasje, eksempel oppgang c
mulig omorganisering, skisse C



Typisk loftsetasje, eksempel oppgang c
mulig omorganisering, skisse D



Typisk løfsetasje, eksempel oppgang c
mulig omdisponering, skisse E



Typisk løfsetasje, eksempel oppgang c
mulig omdisponering, skisse F



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 20.04.22

Selskapsnummer: 1 **Selskapsnavn:** Etterstad | 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
E-post: oef@obos.no

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