



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 856 713
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN
7 C OG D
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 336 892	2 185 778
Sum inntekter		2 336 892	2 185 778
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 870
Annen driftskostnad		1 408 231	1 231 671
Sum kostnader		1 510 921	1 311 541
Driftsresultat		825 971	874 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 371	4 967
Sum finansinntekter		17 371	4 967
Annen finanskostnad		649 647	381 138
Sum finanskostnader		649 647	381 138
Netto finans		-632 276	-376 171
Resultat før skattekostnad		193 695	498 066
Årsresultat		193 695	498 066
Totalresultat		193 695	498 066
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 695	498 066
Sum overføringer og disponeringer		193 695	498 066



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 000 000	59 000 000
Sum varige driftsmidler		59 000 000	59 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 000 000	59 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 656	14 941
Sum fordringer		16 656	14 941
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 189	759 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 189	759 195
Sum omløpsmidler		881 845	774 136
SUM EIENDELER		59 881 845	59 774 136

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 518 851	4 325 156
Sum opptjent egenkapital		4 518 851	4 325 156
Sum egenkapital		4 522 851	4 329 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 873 276	13 144 834
Øvrig langsiktig gjeld		42 246 000	42 246 000
Sum annen langsiktig gjeld		55 119 276	55 390 834
Sum langsiktig gjeld		55 119 276	55 390 834
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 972	2 988
Leverandørgjeld		115 484	29 817
Annen kortsiktig gjeld		40 263	21 341
Sum kortsiktig gjeld		239 719	54 146
Sum gjeld		55 358 995	55 444 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 881 845	59 774 136



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371258

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 856 713
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN
7 C OG D
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 983 856 713
BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN
7 C OG D

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 336 892	2 185 778
Sum inntekter		2 336 892	2 185 778
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 870
Annen driftskostnad		1 408 231	1 231 671
Sum kostnader		1 510 921	1 311 541
Driftsresultat		825 971	874 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 371	4 967
Sum finansinntekter		17 371	4 967
Annen finanskostnad		649 647	381 138
Sum finanskostnader		649 647	381 138
Netto finans		-632 276	-376 171
Resultat før skattekostnad		193 695	498 066
Årsresultat		193 695	498 066
Totalresultat		193 695	498 066
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 695	498 066
Sum overføringer og disponeringer		193 695	498 066



Annen egenkapital	4 518 851	4 325 156
Sum opptjent egenkapital	4 518 851	4 325 156
Sum egenkapital	4 522 851	4 329 156
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 873 276	13 144 834
Øvrig langsiktig gjeld	42 246 000	42 246 000
Sum annen langsiktig gjeld	55 119 276	55 390 834
Sum langsiktig gjeld	55 119 276	55 390 834
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	83 972	2 988
Leverandørgjeld	115 484	29 817
Annen kortsiktig gjeld	40 263	21 341
Sum kortsiktig gjeld	239 719	54 146
Sum gjeld	55 358 995	55 444 980
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 881 845	59 774 136



Organisasjonsnr: 983 856 713
BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN
7 C OG D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5407

Etterstadkroken 7 C og D BL



Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 7 C og D BL

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5407>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installasjon av varmepumpe i egen hage
7. Valg av tillitsvalgte
8. Representanter til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg

Med vennlig hilsen,
Styret i Etterstadkroken 7 C og D BL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mats Kristiansen og Svein Olav Krøgli er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 5407 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

Sak 6

Installasjon av varmepumpe i egen hage

Forslag fremmet av:

Kyrill Dementiev

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Varmepumpe har flere fordeler, hvorav den viktigste er bedre inn klima, både når det gjelder oppvarming og kjøling - såvel som rensing av luft, som er ekstremt viktig for oss som har barn med allergier.

Det er heller ikke å stikke under en stol at en varmepumpe vil kunne redusere strømforbruket for oppvarming med opptil 60%. Et ikke så ubetydelig argument når man ser på dagens strømpriser.

Jeg vil tro at få vil bestride disse fordelene, ei heller direkte ønske at noen ikke skal kunne dra nytte av disse fordelene, så lenge det ikke forringer deres egen hverdag.

For store endringer på fasaden og nærhet til naboer med påfølgende frykt for støy har tidligere vært hovedgrunner for skepsis til installasjoner av varmepumper i borettslaget. Her har beboere som bor i første etasje og disponerer egen hage helt klart en fordel.

Fasadeendringer og visuelle sjenanse

Ved å plassere utedelen i egen hage, gjerne gjemt i et hjørne, vil gjøre at varmepumpen vil være minst mulig synlig for naboer og samtidig forhindre endringer på fasaden.



Hvis man i tillegg bygger den inn med et såkalt varmpumpehus vil den bli enda bedre gjemt bort og kan til og med integreres i samme stil som blomsterkasser o.l

Har man i tillegg litt høye busker for å forhindre innsyn til sine vinduer vil man også forhindre at man i det hele tatt ser utedelen fra gangveien.

Lydnivå

Moderne varmpumper, i hvert fall hvis man velger en av toppmodellene, er ekstremt stillegående i motsetning til hva de var for noen år siden - et inntrykk som muligens henger fortsatt igjen hos mange.

Til orientering og referanse:

- 60 dBA samtale offentlig
- 50 dBA rolig forstad, normal samtale hjemme
- 40 dBA laveste nivået for urban lyd (by-støy som i området f.eks.)
- 30 dBA rolig landlig område
- 20 dBA hvissing, rasling i blader
- 10 dBA vanlig pusting

Til sammenligning så har en av de nyeste varmpumpene på markedet et lydnivå på max 42-50dBA når den eventuelt må kjøre på max power ved -25 grader Celsius ute. Under varmere temperaturer vil lyden være betraktelig lavere.

Dette er lydmålinger utført ca. 1m fra kilden. Den såkalte invers-kvadratisk loven sier at lydnivået senkes med 6db for hver dobling av avstanden fra en gitt kilde. Gitt en eventuell minimumsavstand til naboens soveromsvindu på 3-4m, hvis man plasserer utedelen rett under vinduet, tilsier en reduksjon på 9-12dBA. Plasserer man utedelen enda lenger unna naboens soveromsvindu, vil man oppnå enda en større reduksjon.

Ytterligere tiltak for lydreduksjon kan i tillegg gjøres.

Ved å "pakke" utedelen i et lydisolerende «hus» vil man kunne begrense lydnivået ytterligere.

Har man i tillegg busker, slik some nevnt over, så vil disse også bryte opp lydbølger og fungere som en lydvegg.

Gjeldende nattkrav er 35 dB(A). Det betyr at en varmpumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) utenfor fasaden til naboboligen eller utenfor soveromsvindu til nabo i samme eller nærliggende bolig. De fleste kjører ikke oppvarming med full kraft på natten, så et teoretisk maksimalt lydnivået vil ikke være gjeldende på tiden av døgnet hvor det er størst behov for mest mulig stillhet.

Retningslinjer

**Basert på eksisterende retningslinjer fra styret med forslag til endringer som samsvarer med forslaget til vedtak*

- Installasjon av varmpumpen skal utføres av fagfolk med NOVAP og f-gass sertifisering.
- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- Det skal velges en så støysvak varmpumpe som mulig – maks 53 dB på utedelen.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping.
- Varmepumpens utedel skal plasseres i beboerens egen hage slik at den i minst mulig grad påvirker naboer.



- Varmepumpens utedel skal plasseres med lang nok avstand unna naboens vindu(er) til å kunne forsikre at varmepumpen ikke skaper støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32 dB i oppholdsrom hos naboer.
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen skaper støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren eller oppvarming om vinteren.
- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende, og bør kobles til eksisterende avløp langs fasade om mulig.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjenning.

Styrets innstilling

Etter styrets syn trenger vi mer tid for å kunne ta stilling til et sett med retningslinjer som vil kunne gjelde for samtlige. Slik forslaget er utformet vil det etter vår oppfatning kun gjelde for et mindre antall leiligheter.

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer for eller imot forslaget for at beboere som disponerer egen hage kan søke styret om å installere varmepumpe, så lenge søknaden oppfyller kravene som beskrevet i retningslinjene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

6 av 24



Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Karl-Richard Floer
- Kjartan Bjørndal Michalsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Margrete I Hummelsgård Aandah
- Elise Kleivane

Sak 8

Representanter til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Tommy Solem Faugli

Valg av 1 varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Mats Kristiansen

Valg av 1 stemmeberettiget til årsmøtet for etterstadkroken vel Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som stemmeberettiget til årsmøtet for etterstadkroken vel:

- Tommy Solem Faugli



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Solem Faugli	Etterstadkroken 7 D
Styremedlem	Svein Olav Krøgli	Etterstadkroken 7 D
Styremedlem	Mats Kristiansen	Etterstadkroken 7 D
Varamedlem	Edvard Hogstad	Etterstadkroken 7 D
Varamedlem	Kjartan Bjørndal Michalsen	Etterstadkroken 7 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post etterstadkroken7cd@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Etterstadkroken 7 C og D BL

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Etterstadkroken 7 C og D BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983856713, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 48

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.

Etterstadkroken 7 C og D BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i denne perioden gjennomført 11 styremøter.

- Vi har tatt stilling til veien videre hva gjelder sekken utenfor ventilasjonen til garasjen. Styret kom til at dette var vellets ansvarsområde og meldte saken inn. Det ble senere besluttet å ta saken i egne hender, men på vellets regning.
- Vi har vurdert beste løsning for vedlikehold av heisene og vedtatt en komplett serviceavtale med Schindler AS.
- Styret har mottatt og fulgt opp en stor mengde naboklager. Det har vært godt over 20 henvendelser i denne perioden. Hovedsakelig relatert til 2 forhold. Disse har imidlertid tatt mye tid og ressurser.
- Styret har gjennomført nødvendig HMS arbeid. Blant annet sendt ut skjema for egenkontroll av leilighet og delt ut nye batterier til røykvarslere.
- Gjennomført nødvendig vedlikehold. Av størst betydning, så ble det nødvendig å bytte ut 2 vifter på taket.
- Styret har deltatt på månedlige møter i vellet og bidratt til driften av uteområde, samt garasjen.
- Vedtatt budsjett for 2024.

Fremtidige planer

- Det ble ikke budsjettert inn noen større vedlikeholdsprosjekter for 2024, men det er planlagt å innhente tilbud til vedlikehold av vinduer. Det er også planlagt å ta stilling til vedlikehold av inngangsdører til leilighetene. Styret vurderer også å gå til innkjøp av nye røykvarslere til beboerne.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadkroken 7 C og D BL.

Lån

Etterstadkroken 7 C og D BL har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 28.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 C OG D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 C OG D.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: EFOX3-WXZ7P-ZKLOA-SE061-PGB3N-3WCSJ



BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN 7 C OG D ORG.NR. 983 856 713, KUNDENR. 5407

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		719 990	584 184	719 990	642 127
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		193 695	498 066	184 500	395 540
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-271 558	-362 261	-313 000	-257 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-77 863	135 805	-128 500	138 540
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		642 126	719 990	591 490	780 667
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		881 845	774 136		
Kortsiktig gjeld		-239 719	-54 146		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		642 126	719 990		



BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 C OG D ORG.NR. 983 856 713, KUNDENR. 5407

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 336 892	2 159 400	2 318 000	2 504 000
Andre inntekter		0	26 378	0	185 440
SUM DRIFTSINTEKTER		2 336 892	2 185 778	2 318 000	2 689 440
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-9 870	-10 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-70 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-10 202	-7 530	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-95 993	-92 288	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-43 269	-5 335	-8 000	-55 000
Drift og vedlikehold	7	-167 718	-62 369	-241 000	-125 000
Forsikringer		-200 088	-187 045	-205 000	-219 000
Kommunale avgifter	8	-366 571	-304 082	-336 000	-406 000
Kostnader sameie		0	0	-110 000	-110 000
Energi/fyring		-140 586	-170 783	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 778	-147 542	-170 000	-86 400
Andre driftskostnader	9	-235 027	-254 697	-169 500	-199 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 510 921	-1 311 541	-1 625 500	-1 565 900
DRIFTSRESULTAT		825 971	874 237	692 500	1 123 540
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 371	4 967	0	0
Finanskostnader	11	-649 647	-381 138	-508 000	-728 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-632 276	-376 171	-508 000	-728 000
ÅRSRESULTAT		193 695	498 066	184 500	395 540
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		193 695	498 066		



BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN 7 C OG D ORG.NR. 983 856 713, KUNDENR. 5407

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	51 000 000	51 000 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		59 000 000	59 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 210	4 275
Andre kortsiktige fordringer	13	11 446	10 666
Driftskonto OBOS-banken		305 721	169 247
Sparekonto OBOS-banken		559 469	589 948
SUM OMLØPSMIDLER		881 845	774 136
SUM EIENDELER		59 881 845	59 774 136
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		4 518 851	4 325 156
SUM EGENKAPITAL		4 522 851	4 329 156
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 873 276	13 144 834
Borettsinnskudd	15	42 246 000	42 246 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 119 276	55 390 834
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 263	21 341
Leverandørgjeld		115 484	29 817
Påløpte renter		64 422	2 988
Påløpte avdrag		19 550	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		239 719	54 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 881 845	59 774 136
Pantstillelse	16	56 481 000	56 481 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.02.2024
Styret i Borettslaget Etterstadkroken 7 C Og D

Tommy Solem Faugli/s/

Svein Olav Krøgli/s/

Mats Kristiansen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 318 388
Eiendomsskatt	18 504
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 336 892

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 568, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 988
SUM KONSULENTHONORAR	-43 269

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 195
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 523
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 718

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 526
Vann- og avløpsavgift	-224 984
Renovasjonsavgift	-123 061
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-366 571

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-73 623
Andre fremmede tjenester	-1 773
Andre kostnader tillitsvalgte	-568
Andre kontorkostnader	-293
Kontingenter	-155 384
Bank- og kortgebyr	-2 986
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 027

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 080
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 727
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	564
SUM FINANSINTEKTER	17 371

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-634 919
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 728
SUM FINANSKOSTNADER	-649 647

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 2001	51 000 000
SUM BYGNINGER	51 000 000

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.135/bnr.48

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjelag Etterstadkroken 2023	11 446
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 446

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 761 921	
Nedbetalt tidligere	918 747	
Nedbetalt i år	236 572	
		-12 606 602

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-400 000	
Nedbetalt tidligere	98 340	
Nedbetalt i år	34 986	
		-266 674

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 873 276****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001	-42 246 000
--------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-42 246 000****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	42 246 000
Pantelån	12 873 276
Påløpte avdrag	19 550
TOTALT	55 138 826

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 000 000
Tomt	8 000 000
TOTALT	59 000 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565752. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5407 Selskapsnavn: Etterstadkroken 7 C og D BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mats Kristiansen og Svein Olav Krøgli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

- For
 Mot

Sak 6 Installasjon av varmepumpe i egen hage

Årsmøte stemmer for eller imot forslaget for at beboere som disponerer egen hage kan søke styret om å installere varmepumpe, så lenge søknaden oppfyller kravene som beskrevet i retningslinjene.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Karl-Richard Floer
 Kjartan Bjørndal Michalsen

valgkomité (kun 2 skal velges)

- Anne Margrete I Hummelsgård Aandah
 Elise Kleivane

Sak 8 Representanter til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg

Styremedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg (kun 1 skal velges)

- Tommy Solem Faugli

Varamedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg (kun 1 skal velges)

- Mats Kristiansen

Stemmeberettiget til årsmøtet for Etterstadkroken Vel (kun 1 skal velges)

- Tommy Solem Faugli



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.