



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 149 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN
7 E OG F
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 363 916	2 632 024
Sum inntekter		2 363 916	2 632 024
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		1 901 941	2 844 819
Sum kostnader		2 027 451	2 965 929
Driftsresultat		336 465	-333 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 355	31 332
Sum finansinntekter		22 355	31 332
Annen finanskostnad		265 096	326 938
Sum finanskostnader		265 096	326 938
Netto finans		-242 741	-295 606
Ordinært resultat før skattekostnad		93 724	-629 511
Ordinært resultat etter skattekostnad		93 724	-629 511
Årsresultat		93 724	-629 511
Totalresultat		93 724	-629 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 724	-629 511
Sum overføringer og disponeringer		93 724	-629 511



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		108 824 200	108 824 200
Sum varige driftsmidler		108 824 200	108 824 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		108 824 200	108 824 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		173	123
Sum fordringer		173	123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 376 709	2 609 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 376 709	2 609 320
Sum omløpsmidler		2 376 882	2 609 443
SUM EIENDELER		111 201 082	111 433 643

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 821 128	4 727 404
Sum opptjent egenkapital		4 821 128	4 727 404
Sum egenkapital		4 827 728	4 734 004
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 291 704	14 647 162
Øvrig langsiktig gjeld		91 968 400	91 968 400
Sum annen langsiktig gjeld		106 260 104	106 615 562
Sum langsiktig gjeld		106 260 104	106 615 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1
Leverandørgjeld		81 990	62 515
Annen kortsiktig gjeld		31 260	21 562
Sum kortsiktig gjeld		113 251	84 077
Sum gjeld		106 373 355	106 699 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 201 082	111 433 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429927

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 149 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN
7 E OG F
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 985 149 321
BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN
7 E OG F

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 363 916	2 632 024
Sum inntekter		2 363 916	2 632 024
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	121 110
Annen driftskostnad		1 901 941	2 844 819
Sum kostnader		2 027 451	2 965 929
Driftsresultat		336 465	-333 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 355	31 332
Sum finansinntekter		22 355	31 332
Annen finanskostnad		265 096	326 938
Sum finanskostnader		265 096	326 938
Netto finans		-242 741	-295 606
Ordinært resultat før skattekostnad		93 724	-629 511
Ordinært resultat etter skattekostnad		93 724	-629 511
Årsresultat		93 724	-629 511
Totalresultat		93 724	-629 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 724	-629 511
Sum overføringer og disponeringer		93 724	-629 511



Annen egenkapital	4 821 128	4 727 404
Sum opptjent egenkapital	4 821 128	4 727 404
Sum egenkapital	4 827 728	4 734 004
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 291 704	14 647 162
Øvrig langsiktig gjeld	91 968 400	91 968 400
Sum annen langsiktig gjeld	106 260 104	106 615 562
Sum langsiktig gjeld	106 260 104	106 615 562
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1
Leverandørgjeld	81 990	62 515
Annen kortsiktig gjeld	31 260	21 562
Sum kortsiktig gjeld	113 251	84 077
Sum gjeld	106 373 355	106 699 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 201 082	111 433 643



Organisasjonsnr: 985 149 321
BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN
7 E OG F

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Etterstadkroken 7 E og F Brl

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 5452





Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 7 E og F Brl

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:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5452>

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 avgi 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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstadkroken 7 E og F Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

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 3

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

Line Wilson og Rune Johansen er valgt.

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.

Vedlegg

1. 5452 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Johansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Nagvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragni Reitan Haugum



- Sonja Bunes Widing



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Johansen	Etterstadkroken 7 E
Styremedlem	Espen Nagvik	Etterstadkroken 7 E
Styremedlem	Henning Torgersen	Etterstadkroken 7 E
Varamedlem	Hassan Andreas Elstad	Etterstadkroken 7 F
Varamedlem	Mona Haakonsen	Etterstadkroken 7 F

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Etterstadkroken 7 E og F Brl

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Etterstadkroken 7 E og F Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985149321, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadkroken 7E og 7F

Gårds- og bruksnummer:

135 45

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 E og F Brl 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 BDO AS.



Årsberetning Styrets arbeid, Etterstadkroken 7EF

Styret har gjennom perioden 2020/2021 avholdt 5 styremøter. Noen av disse er avholdt elektronisk og det skyldes den tilbakelagte 2årige pandemien. På grunn av pandemiens daværende strenge restriksjoner ble det tatt en rekke avklaringer/beslutninger via epost og telefon.

Styret består av styreleder, to styremedlemmer og to vararepresentanter.

Vararepresentantene har frivillig deltatt på styremøtene. Kjønnfordelingen i styret er 1 kvinne og 3 menn

Styremedlem Espen Nagvik har representert vårt borettslag i møtene i Etterstadkroken vel- og garasjelag. Styret informerer beboerne om aktiviteter og vedtak i saker som kan gjøres offentlige og vurderes å være av interesse.

Utendørs vedlikehold – malte balkongtak

I løpet av høsten 2021, ble samtlige balkongtak malt i en lys grå farge. Denne malingen er en spesialmaling for betong og balkonger. Malingen er også korrekt CO₂ bremsende.

Brannforebyggende tiltak

Borettslaget avsluttet serviceavtalen med Norsk Brannvern AS, da hovedoppdraget i denne styreperioden, var oppdrag om kontroll av brannpumper til alle boenhetene. Da styret anså dette som en svært alvorlig HMS-mangel og Norsk Brannvern ikke imøteså våre henvendelser etter mangelfull og lite tilfredsstillende kontrollrunde, valgte vi å avslutte avtalen.

Ny avtale med Brannforebyggende Frydenlund er inngått og det innebærer årlig kontroll av brannsikringsmateriell, rømningsveier, m. m., samt enkel rådgivning til beboerne. Dette for alle beboeres sikkerhet og trygghet.

Vedlikeholds spyling

I oktober 2021 ble det gjennomført vedlikeholds spyling av avløpsrørene i hver boenhet. Dette arbeidet blir gjort jevnlig og som en del av vedlikeholdsarbeidet styret har satt opp som forebyggende tiltak.

HMS - Gjenstander i korridorene/fellesareal/tavlerom

Fra tid til annen observeres det at det settes igjen gjenstander i korridorene. Korridorene er vår rømningsvei ved brann og det er derfor viktig at man ikke oppbevarer ting her, selv ikke søppelposer i påvente av kasting. Barnevogner kan parkeres under trappa i 1.etg. Det skal ikke ved noen omstendigheter lagres gjenstander/eiendeler i tavlerom.

Vannskade

Vi har hatt en omfattende vannskade i en leilighet, hvor årsaken viser seg å være et problem med gesims i toppetasjen, som har forårsaket langvarig lekkasje til etasjen under. Siden dette har vært en skade som har pågått over tid og inni konstruksjonen, har det vært umulig for beboer og styre, å kunne oppdage dette før omfanget ble i denne størrelsesgrad.

Utbedringen har tatt tid, da skadene medførte lang tørketid og svært inngripende i leiligheten skaden utspilte seg i. Arbeidet er nå avsluttet og gesimsproblematikken er utbedret.



Dørpumper på inngangsdører og inngangsdører til boenhetene

Alle dørpumper er kontrollert og oversikt over manglende/feil, er oversendt styret fra Brannforebyggende Frydenlund. Denne oversikten vil være styrets arbeidsdokument i kommende styreperiode. Alle dører SKAL ha dørpumper montert og den skal ikke under noen omstendighet, fjernes. Dørpumpen kan justeres for myker lukking, men den må være såpass stram at døren lukkes helt pga røykgjennomtrenging ved evt brann. De som har feil/mangler, vil bli kontaktet for utbedring.

Betongundersøkelse av balkonger

Det er gjennomført en betongundersøkelse av balkongene i bygget, i regi av OBOS Prosjekt. Dette for å avdekke slitasje på dekke, armeringskorrosjon, karbonisering og kloridinitert korrosjon og begroing. Denne undersøkelsen ble gjort i samarbeid med 7AB og 7CD.

Rapporten avdekket moderat til liten slitasje i dekke og at våre malte tak, er godt arbeid. Det ble påvist forhøyet kloridnivåer i enkelte av dekkene, men ingen vedlikehold er påkrevd i nærmeste framtid. Ny vurdering er anbefalt om ca 6-10 år.

Skjeggkre/sølvkre

Høsten 2021 ble det distribuert limfeller til alle boenheter. Dette i arbeidet med å avdekke omfanget av skjeggkre og sølvkreforekomst. Beboerne må selv følge opp retningslinjer som er gitt, for å begrense omfanget og oppblomstringen. Der beboere mener at de har en større forekomst, må det iverksettes kraftigere tiltak som åte/sanering, i egen regi.

Konkurranse for bakkeplan/hager

Det vil bli avholdt konkurranse for eiere på bakkeplan, hvor alle beboere blir med på å stemme fram en vinner. Gavekort på Hageland utloves som 1.pris. Det er frivillig å være med. Deltar for få andelseiere, utgår konkurransen.



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 **2 363 916**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 027 451**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader fra drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **93 724** 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 2 263 631 og 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 2022".

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 årsmøtet 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 midler til ordinær drift og vedlikehold.

Større vedlikeholdstiltak: Dersom styret har satt av penger til konkrete vedlikeholdstiltak bør man ramse opp disse her.

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 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Etterstadkroken 7 E og F Brl.

Lån

Etterstadkroken 7 E og F Brl har ett lån i EIKA. 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022..

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 E og F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Etterstadkroken 7 E og F.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AMF1Q-6MFZG-8CC7S-0C0HL-HPOCU-AXXUZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 10:24:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AMF1Q-6MFZG-8CC7S-0C0HL-HPOCU-AXXUZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

13 av 26

2022-04-07 10:24:34 UTC



BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F ORG.NR. 985 149 321, KUNDENR. 5452

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 525 366	3 480 778	2 525 366	2 263 632
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		93 724	-629 511	-224 000	-245 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-355 458	-325 901	-354 000	-367 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-261 734	-955 412	-578 000	-612 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 263 631	2 525 366	1 947 366	1 651 632

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 376 882	2 609 443
Kortsiktig gjeld		-113 251	-84 077
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 263 631	2 525 366



BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F ORG.NR. 985 149 321, KUNDENR. 5452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 363 916	2 360 876	2 359 000	2 359 000
Andre inntekter		0	271 148	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 363 916	2 632 024	2 359 000	2 359 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-11 110	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-10 065	-11 480	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-112 898	-109 770	-113 000	-116 000
Konsulenthonorar	6	-33 823	-4 804	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-591 992	-1 615 209	-915 000	-915 000
Forsikringer		-158 327	-141 555	-151 000	-171 000
Kommunale avgifter	8	-384 610	-376 442	-379 000	-391 000
Kostnader sameie		0	-232 396	-232 000	0
Energi/fyring		-52 673	-23 704	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 574	-215 772	-222 000	-227 000
Andre driftskostnader	9	-337 980	-113 687	-107 000	-341 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 027 451	-2 965 929	-2 339 000	-2 381 000
DRIFTSRESULTAT		336 465	-333 905	20 000	-22 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 355	31 332	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-265 096	-326 938	-269 000	-248 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-242 741	-295 606	-244 000	-223 000
ÅRSRESULTAT		93 724	-629 511	-224 000	-245 000
Til opptjent egenkapital		93 724	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-629 511		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	89 024 200	89 024 200
Tomt		19 800 000	19 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		108 824 200	108 824 200
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		173	123
Driftskonto OBOS-banken		342 610	379 882
Sparekonto OBOS-banken		2 034 099	2 229 438
SUM OMLØPSMIDLER		2 376 882	2 609 443
SUM EIENDELER		111 201 082	111 433 643
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		4 821 128	4 727 404
SUM EGENKAPITAL		4 827 728	4 734 004
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 291 704	14 647 162
Borettsinnskudd	14	91 968 400	91 968 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		106 260 104	106 615 562
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 834	21 562
Leverandørgjeld		81 990	62 515
Annen kortsiktig gjeld	15	6 426	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 251	84 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 201 082	111 433 643
Pantstillelse	16	108 817 600	108 817 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022

Styret i Borettslaget Etterstadkroken 7 E Og F

Cathrine Johansen/s/

Espen Nagvik/s/ Henning Torgersen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 541 568
Lån/Renter	817 572
Eiendomsskatt	4 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 363 916

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 065.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS, viderfakturert 1/3 fra Etterstadkroken 7 C og D BL	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 823
SUM KONSULENTHONORAR	-33 823

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-198 083
Drift/vedlikehold VVS	-76 417
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 156
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 382
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 954
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-591 992

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 790
Vann- og avløpsavgift	-271 995
Renovasjonsavgift	-107 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-384 610

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 025
Renhold ved firmaer	-84 445
Kopieringsmaterieill	-1 474
Trykksaker	-1 135
Andre kontorkostnader	-708
Telefon, annet	-1 717
Porto	-1 725
Kontingenter	-232 396
Bank- og kortgebyr	-3 355
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-337 980

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 661
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	197
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 497
SUM FINANSINNTEKTER	22 355

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-265 060
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-265 096

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2003	89 024 200
SUM BYGNINGER	89 024 200

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.135/bnr.45

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2012	-16 849 200
Nedbetalt tidligere	2 202 038
Nedbetalt i år	355 458
	-14 291 704
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 291 704

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-91 968 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-91 968 400

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-6 426
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 426

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 968 400
Pantelån	14 291 704
TOTALT	106 260 104

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

Bygninger	89 024 200
Tomt	19 800 000
TOTALT	108 824 200



Innkommne forslag/saker:

Forslagstiller: Heidi Jensen, Etterstadkroken 7F

Forslag:

Da baderommene nå er 20 år i år og kanskje flere med meg, går med tanker/drømmer om å pusse opp badet, trengs det info.

Hvor lang levetid har, membran, sluk og varmekabler?

Hva kan/får man gjøre med gulv, vegger, tak, toalett?

Kan punkt for vaskemaskin flyttes?

Er det noen regel om antall sluk?

Styrets forslag til svar:

Styret mener dette ikke er en sak som trenger behandling eller er en sak får årsmøtet/Generalforsamlingen. Begrunnelsen er at borettslaget har prefabrikkerte baderom som ikke har behov for utbedringer på samme måte som plassbygde baderom. Styret ønsker å sende ut god informasjon vedr prefabrikkerte bad og en sammenstilling av spørsmål/svar samlet.



Annen informasjon om borettslaget

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.

Vaktmester

Vaktmestertjeneste leveres til borettslaget via Etterstadkroken Vel.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80130862. 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstadkroken 7 E og F Brl 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.22

Selskapsnummer: 5452 **Selskapsnavn:** Etterstadkroken 7 E og F Brl

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 leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Line Wilson og Rune Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Cathrine Johansen

Styremedlem (1 skal velges)

Espen Nagvik

Varamedlem (2 skal velges)

Ragni Reitan Haugum

Sonja Bunes Widing

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.