



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 510
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 967 660	6 789 541
Sum inntekter		6 967 660	6 789 541
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		410 765	
Annen driftskostnad		6 530 216	6 194 877
Sum kostnader		7 157 771	6 423 077
Driftsresultat		-190 111	366 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 672	5 351
Sum finansinntekter		8 672	5 351
Annen finanskostnad		829 352	489 091
Sum finanskostnader		829 352	489 091
Netto finans		-820 680	-483 740
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 010 791	-117 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 010 791	-117 276
Årsresultat		-1 010 791	-117 276
Totalresultat		-1 010 791	-117 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 010 791	-117 276
Sum overføringer og disponeringer		-1 010 791	-117 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 014 652	14 014 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 643 060	
Sum varige driftsmidler		15 657 712	14 014 652
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 320	4 320
Andre fordringer		29 353	
Sum finansielle anleggsmidler		33 673	4 320
Sum anleggsmidler		15 691 385	14 018 972
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 592	2 382 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 592	2 382 210
Sum omløpsmidler		611 592	2 382 210
SUM EIENDELER		16 302 977	16 401 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 857 993	14 847 202
Sum opptjent egenkapital		-15 857 993	-14 847 202
Sum egenkapital		-15 847 193	-14 836 402
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 328 114	29 252 519
Øvrig langsiktig gjeld		555 553	526 600
Sum annen langsiktig gjeld		31 883 667	29 779 119
Sum langsiktig gjeld		31 883 667	29 779 119
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 725	51 357
Leverandørgjeld		254 778	1 407 108
Sum kortsiktig gjeld		266 503	1 458 465
Sum gjeld		32 150 169	31 237 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 302 977	16 401 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379202

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 510
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 950 142 510
BORETTLAGET ETTERSTAD ØST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 967 660	6 789 541
Sum inntekter		6 967 660	6 789 541
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		410 765	
Annen driftskostnad		6 530 216	6 194 877
Sum kostnader		7 157 771	6 423 077
Driftsresultat		-190 111	366 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 672	5 351
Sum finansinntekter		8 672	5 351
Annen finanskostnad		829 352	489 091
Sum finanskostnader		829 352	489 091
Netto finans		-820 680	-483 740
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 010 791	-117 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 010 791	-117 276
Årsresultat		-1 010 791	-117 276
Totalresultat		-1 010 791	-117 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 010 791	-117 276
Sum overføringer og disponeringer		-1 010 791	-117 276



Organisasjonsnr: 950 142 510
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 014 652	14 014 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 643 060	
Sum varige driftsmidler		15 657 712	14 014 652
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 320	4 320
Andre fordringer		29 353	
Sum finansielle anleggsmidler		33 673	4 320
Sum anleggsmidler		15 691 385	14 018 972
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 592	2 382 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 592	2 382 210
Sum omløpsmidler		611 592	2 382 210
SUM EIENDELER		16 302 977	16 401 182

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital	10 800	10 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 857 993	14 847 202
Sum opptjent egenkapital	-15 857 993	-14 847 202
Sum egenkapital	-15 847 193	-14 836 402
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 328 114	29 252 519
Øvrig langsiktig gjeld	555 553	526 600
Sum annen langsiktig gjeld	31 883 667	29 779 119
Sum langsiktig gjeld	31 883 667	29 779 119
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 725	51 357
Leverandørgjeld	254 778	1 407 108
Sum kortsiktig gjeld	266 503	1 458 465
Sum gjeld	32 150 169	31 237 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 302 977	16 401 182



Organisasjonsnr: 950 142 510
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Etterstad Øst Borettslag

24. april 2023

Selskapsnummer: 46





Velkommen til årsmøte i Etterstad Øst 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:

24. april 2023 kl. 18:00, Kruttverket, Arnljot Gellines vei 41 B.

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utvidet tid for oppussing/arbeid/endring av ordensregler.
8. Mer utelys
9. Ramper til kjellertrapp for barnevogn, triller m.m
10. Tetting av sykkelbod
11. Gebyr på fellesbod/endring av ordensregler
12. Vaskeri 1: Utvidet brukstid - endring av ordensregler
13. Vaskeri 2: Betalingsordning - endring av ordensreglene
14. Del 2 av sak 13 - Vaskeri 2: Betalingsordning -endring av ordensreglene
15. Tillate akebrett i trappeoppgang
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Etterstad Øst Borettslag



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

Ellen Marie Randli

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møte



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 46.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.



Sak 7

Utvidet tid for oppussing/arbeid/endring av ordensregler.

Forslag fremmet av:

Simon Bensnes, Etterstadsletta 49

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Dagens regler begrenser i for sterk grad muligheten til å pusse opp i helgene, for dem som ikke har anledning til å gjøre dette på hverdager. I samråd med forslagsstiller er styret kommet fram til følgende forslag til endring av ordensreglene på dette punktet:

Dagens ordensregler:

Det skal være ro i leilighetene og oppganger/fellesarealer mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle hverdager/dager. Dette gjelder også vaskemaskiner og oppvaskmaskiner i leilighetene fordi vibrasjonene høres godt i naboileilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte ting til og fra lofts- og kjellerboder i dette tidsrommet. Banking, boring o.l. er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Arbeid kan tidligst begynne kl. 09:00 på lørdager. Søndager og helligdager er stilledager og det skal ikke forekomme oppussing, eller andre støyende aktiviteter.

Forslått endring:

Det skal være ro i leilighetene og oppganger/fellesarealer mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle hverdager/dager, Dette gjelder også vaskemaskiner og oppvaskmaskiner i leilighetene fordi vibrasjonene høres godt i naboileilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte ting til og fra lofts- og kjellerboder i dette tidsrommet. Banking, boring o.l. er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager. Arbeid kan tidligst begynne kl. 09:00 på lørdager. Søndager og helligdager er stilledager og det skal ikke forekomme oppussing, eller andre støyende aktiviteter.

Presisering: Endringen består altså i at tidsrommet for arbeid/oppussingsaktiviteter som medfører banking, boring etc på lørdager utvides fra kl. 17.00 i dag til kl. 20.00

Forslag til vedtak

Endre husordensregler til endring gitt i saksbeskrivelsen over.



Sak 8

Mer utelys

Forslag fremmet av:

Devi Pandey, Etterstadsletta 47

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er generelt behov for mer utelys, særlig på vinterstid.

Styrets innstilling

Styret sier nei til forslaget. Dels fordi det er blitt betydelig mer utelys pga utomhus-prosjektet. Og dels fordi dette ikke er noe vi har økonomi til å prioritere ytterligere.

Forslag til vedtak

Nei til mer utelys

Sak 9

Ramper til kjellertrapp for barnevogn, triller m.m

Forslag fremmet av:

Maria Wester, Etterstadsletta 50

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør monteres ramper i trappen fra inngangspartiet og ned til heisen. Dette vil bedre tilgjengeligheten for beboere med barn i barnevogn, beboere som bruker handletrille, beboere som skal flytte tunge møbler inn og ut, bevegelseshemmede besøkende og beboere som i kortere eller lengre perioder er bevegelseshemmede pga sykdom eller skade.

Per i dag må man gå via kjellerinngangen for å få tilgang til trapperampe, men denne inngangen er dårlig egnet til formålet. Døra slår ut i det flate partiet foran døra, sånn at det som skal bli med inn må stå oppe i rampen mens døra åpnes. Deretter må man gjennom en gang med svinger og høye dørterskler, og en låst dør, før man kommer til heisen. Det kan også være utilstrekkelig måkt frem til kjellerinngangen på vinteren. En rampe tilknyttet hovedinngangen er et bedre alternativ.

Styrets innstilling



Vi sier ja til det alternative forslaget. Og oppfordrer forslagsstiller til å bistå med utredningen.

Forslag til vedtak 1

Det monteres trapperamper i trappen fra inngangspartiet og ned til kjelleren

Forslag til vedtak 2

Alternativt forslag: Styret utreder omkostninger og konsekvenser av å montere trapperamper og legger det frem for neste årsmøte.

Sak 10

Tetting av sykkelbod

Forslag fremmet av:

Mari Braathen, Etterstadsletta 49

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tetting må til for at sykkelkuret skal bli tett. Snø har føyket inn i vinter, i sykkelkuret mellom 47 og 49. Antageligvis gjelder det samme for skuret mellom 50 og 52. Burde utbedres så snart som mulig.

Styrets innstilling

Styret innstiller på ikke å etterkomme forslaget i denne omgang. Dette fordi bygget er uten oppvarming, og trenger lufting. Siden dette også er et nybygg, ønsker styret å se hvordan det blir en sesong til, før vi eventuelt gjør om på bygget. Vi må også avklare med entreprenør om gjentetting strir mot gjeldende garantier vedr. råte etc.

Forslag til vedtak

Nei til å tette åpning i denne omgang

Sak 11

Gebyr på fellesbod/ending av ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det brukes uforholdsmessig mye tid og krefter på å rydde vekk gjenstander fra fellesboden. Styret ønsker å lage en ordning med et depositum, for de som trenger å plassere ting i fellesboden. Dersom gjenstandene ikke blir hentet innen 3 måneder, vil depositumet bli inndratt.



Forslag til vedtak

Beboere som ønsker å benytte felles loftsbod, betaler et deponium ved oppstart. Er ikke de aktuelle gjenstandene fjernet i løpet av tidsfristen på 3 mnd, tilfaller deponiet borettslaget. Deponiumets størrelse fastsettes av styret.

Sak 12

Vaskeri 1: Utvidet brukstid - endring av ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaskeriet bør ha samme vasketider i helgene som på hverdager. Dette fordi det nå er stort press på vaskeriene og vi vil få flere muligheter til å vaske tøy. Det presiseres i denne forbindelse at beboere ikke har anledning til å vaske for andre enn medlemmer av egen husstand. Og maskinene skal kun benyttes når de er fulle.

Forslag til vedtak

Vasketiden for vaskeriene utvides på kveldstid lørdag og søndag, slik at siste tur begge dager blir kl. 20-23. Strømmen slås automatisk av kl. 23. (endringen tas inn i ordensreglene under punktet: Fellesvaskeriene).

Sak 13

Vaskeri 2: Betalingsordning - endring av ordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I tråd med at energikostnadene har steget kraftig, ønsker styret å innføre en betalingsordning for bruk av vaskeriene. Poenget er dels å motivere for en mest mulig energi-effektiv bruk av vaskeriene, dels å legge forholdene til rette for en mer brukervennlig ordning for bestilling av vasketider. Det vil bli presentert to alternative løsninger på årsmøte; den ene delvis basert på eksisterende løsninger med nøkkeltavle, den andre basert på en app-løsning.

Dette betyr at generalforsamlingen stemmer i to omganger: Først ja eller nei til betalingsordning generelt. Deretter, hvis det blir ja, velger man mellom de foreslåtte løsningene.

Forslag til vedtak

Innføre betalingsordning for bruk av vaskeriene



Sak 14

Del 2 av sak 13 - Vaskeri 2: Betalingsordning -endring av ordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom betalingsløsning blir vedtatt i sak 13 skal det i denne saken stemmes for to ulike løsninger.

Forslag til vedtak 1

Nøkkelavtale

Forslag til vedtak 2

App-løsning

Sak 15

Tillate akebrett i trappeoppgang

Forslag fremmet av:

Håvard Georg Jensen, Etterstadsletta 49

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når det er snø ute er akebrett et mye bedre fremkomstmiddel enn vogn til barnehagen.

Styrets innstilling

Forslaget kom inn for seint til at styret rakk å avgi noen innstilling. Styreleder tillatter seg å komme med følgende innspill:

Dagens ordning med barnevogner i trapperommet under kjellertrappene er unntak fra gjeldende regler om ikke å plassere gjenstander i fellesrom. Den bør ikke gjøres mer uoversiktlig eller vanskelig å overholde, ved at man åpner opp for å plassere andre gjenstander der - selv om de i utgangspunktet er ment å være til transportformål. Derfor foreslår jeg at dette forslaget ikke blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Endre ordensreglene slik at man kan selv kan velge om man opptar en plass med vogn eller akebrett. Det andre fremkomsmiddelet settes i boden (egen bod).



Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Magnus Telle har bedt seg fritatt for sitt verv som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johnny Gimmestad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Dahl
- Jørgen Øveraas
- Marie Hesselberg Simonsen
- Trine Røed
- Trond Borge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lasse Febakke Straum
- Ragna Marie Fjeld

Vedlegg

1. Valgbrev 24.mars signert u e-post.pdf



Sak 17

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:

- Velges i møte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i møte



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johnny Gimmestad	Etterstadsletta 52
Styremedlem	Trond Ivar Borge	Etterstadsletta 52
Styremedlem	Christine Mejlænder-Larsen	Lillebergsvingen 25
Styremedlem	Sigrid Westeng Odde	Etterstadsletta 49
Styremedlem	Trine Røed	Etterstadsletta 50
Styremedlem	Magnus Telle	Etterstadsletta 50
Varamedlem	Iver Tangen Stensrud	Etterstadsletta 52

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johnny Gimmestad Etterstadsletta 52

Varadelegert

Magnus Telle Etterstadsletta 50

Valgkomiteen

Mari Von Osten Braathen Etterstadsletta 49
Marthe Lovise Bolkan Schneider Etterstadsletta 49

Kontaktinformasjon

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 Etterstad Øst Borettslag

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Etterstad Øst Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142510, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

237 16 17

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Etterstad Øst Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden april 2022-mai 2023 bestått av disse medlemmene:

Trond Borge, Johnny Gimmestad (styreleder), Christine Mejlænder-Larsen, Magnus Telle, Trine Røed og Sigrid Westeng- Odden. Ved årsskiftet gikk Christine Mejlænder-Larsen ut av daglig styrearbeid pga. flytting. Hun ble erstattet av vararepresentant Iver Tangen-Stensrud.

MØTER

Styret har avholdt 11 ordinære møter i løpet av perioden, foruten konstituerende møte og budsjett- og regnskapsmøter med Obos. De ordinære styremøtene er nå, i likhet med forrige generalforsamling, nå tilbake i vanlig, fysisk form. Møtelokalet er i kjelleren til Etterstad Nord, i Etterstadsletta 35 c. Det er gratis! Møtene med Obos har vært avholdt elektronisk, på Teams, fram til februar 2022. De er ikke gratis.

Styret, ved henholdsvis styreleder Johnny Gimmestad og styremedlem Magnus Telle, har også deltatt jevnlig, som styremedlemmer, i styremøtene til Etterstad Vel og Etterstad Kabel-TV. Styreleder har i tillegg stilt på flere møter i anledning planene for friområdet på Etterstadsletta 56. Det er der den permanent midlertidige barnehagen forsvinner – formodentlig i løpet av 2023.

ARBEIDSDELING:

Ulike ansvarsområder og arbeidsoppgaver har vært slik fordelt på følgende styremedlemmer:

- Økonomi og eiendomsforhold, kommunikasjon og ekstern kontakt, samt planlegging og koordinering av styrets arbeid: Johnny Gimmestad.
- HMS (helse, miljø og sikkerhet) vedlikehold, m.m.: Trine Røed - i samarbeid med Christine Mejlænder-Larsen.
- IT/strøm/sykkelparkering: Magnus Telle
- Bilparkering/referatførsel: Sigrid Westeng Odden
- Ytre vedlikehold/praktisk oppfølging: Trond Borge
- Iver Tangen Stensrud: vaskekjeller – nye løsninger.



Brannansvarlige for de enkelte blokker har vært:

- Nr.52: Erik Johannesen
- Nr.50: Jan Ove Vambeseth
- Nr.47: Christine Mejlænder-Larsen
- Nr.49: Sigrid Westeng Odde
-

Valgkomité: Marthe Lovise Bolkan Schneider og Mari Von Osten Braathen.

AKTIVITET

Å fullføre utomhusplanen har hatt høyeste prioritet i første halvår og et stykke ut i annet.

Mye arbeid er blitt lagt ned i å ajourføre parkeringssystemet – og å få på plass et system for sykkelparkering.

Informasjonsvirksomheten er også høyt prioritert. Styret legger vekt på å svare beboerne raskt på henvendelser på mail og vibbo – og å informere løpende om smått og stort.

FELLES AKTIVITETER

Vårdugnad, brannøvelse og julegrantenning akkompagnert av Vålerenga skoles musikkorps er igjen blitt avholdt – etter et opphold på grunn av corona. Grøntgruppa er avvirket, da ingen beboere har meldt interesse for eller kapasitet til å lede arbeidet.

KOMMUNIKASJON

Så godt som samtlige beboere har nå sagt ja til å motta elektronisk kommunikasjon via vibbo og e-post/SMS. Det letter styrets arbeid med å informere fort og effektivt. Samtidig fortsetter styret, inntil videre, å bruke Facebook, oppslag i oppgangene og til den enkeltes postkasse ved særlig viktige og nødvendige regelpålagte anledninger.

UTOMHUSPROSJEKTET

Det fysiske arbeidet med å gjennomføre utomhusplanen ble formelt ferdigstilt i juni 2022.

Arbeidene beløper seg til ca. 5,8 millioner kroner, mens vi hadde en økonomisk ramme på 5,5 millioner kroner. Overskridelsen skyldes enkelte prisøkninger og noe mer omfattende arbeid på uteplasser, gjenbruk av gammel gatestein og asfaltarbeider.

Prosjektet har bla. resultert i:

*Generell opprustning av utemiljøet, med beplantning, både av nye hekker, trær, busker og blomster, samt omplanering og tilsåing av grøntområder og plener, pluss en del asfaltering.

*Opprettelse av 22 ladeplasser for elbil, samt opprusting av øvrige parkeringsplasser og etablering av 5 gjesteplasser for parkering.

*To nye sykkelboder, hver med plass for 11 lastesykler/elsykler, samt opprusting av utendørs sykkelstativ.

*To nye sett med søplebrønner

Samlet har vi fått ca. 335 000 kroner i støtte, til sykkelkur og elbil-plasser, samt til grønt utemiljø. Vi takker Oslo kommune, OBOS og Bydel Gamle Oslo for støtten.

Det gjenstår noe arbeid; blant annet bedre dekke og kanting av uteplasser. Her er det søkt støtte fra Bydel Gamle Oslo.

ØKONOMI OG BUDSJETT:

Etter å ha holdt husleien på samme nivå som før i foregående år, har sterk kostnadsøkning på alt fra renter, strøm og kommunale avgifter til forsikring og andre tjenester gjort det nødvendig å heve felleskostnadene betraktelig. Det har skjedd i to omganger; fra 1.1. 2023 og 1.3. 2023, med henholdsvis 5 og 8 prosent. Samlet betyr dette at felleskostnadene stiger med ca. 13 prosent i 2023.

Som det går fram av regnskap og budsjett, er våre lån i skrivende stund samlet på 31,1 millioner kroner. Fordelt med 3,75 millioner på Husbanken og 27,4 millioner OBOS-banken. De sterke kostnadsøkningene gjør det nødvendig å prioritere stramt i årene framover. Nødvendig vedlikehold av bygninger og eksisterende anlegg: rør, ventilasjon, brannslukning og belysning vil måtte ha første prioritet.



BYGNINGSSMESSIG VEDLIKEHOLD:

Enkelte mindre lekkasjer fra tak er stanset, ved at lufteventiler er skiftet og reparert. Ettersyn av samtlige tak er gjennomført, med hyggelig resultat: Det er kun behov for mindre oppgraderinger av takbelegg de nærmeste årene. Oppgradering er også bestilt, men ikke gjennomført pga. kapasitetsproblemer hos taktekker. Dette arbeidet har høy prioritet i inneværende år.

DRIFT:

Heiser, vaskekjellere og utgangsdører er de funksjonene som krever mest oppfølging og koster mest å holde ved like. Driftssikkerheten har vært god i perioden, med relativt få tilfeller av stans.

Knust speil er skiftet på heis i nr. 50 – uten at gjerningspersonen selv meldte fra om skaden.

HMS/VEDLIKEHOLD:

HMS-ansvarlig foretar jevnlig inspeksjonsrunder i alle blokkene, for å sjekke at brannforskrifter og ordensregler for fellesarealer og vaskekjellere blir overholdt. Mest tidkrevende har det vært å sørge for ryddige fellesareal, oppfordre om opprydding og korrespondere med vaktmestere om fjerning av hensatte gjenstander. Det kommer også beskjeder om ulike ting som må ordnes opp i fra beboere, og det blir satt stor pris på. Ettersom Christine gikk av er det store sko å fylle, og mye å få oversikt over- og for tiden jobbes det med et årshjul for å få på plass alle gjøremål gjennom året. Oppdateringer av temaer på Vibbo har også vært et fokus.

STØY:

Flere beboere har i perioden klaget til styret på støy, forårsaket av så vel banking som mer generelt støyende aktivitet fra naboer. I den grad det lar seg gjøre å finne ut hvor støyen kommer fra, forsøker styret å følge opp overfor dem det gjelder. Samtidig blir problemet jevnlig tatt opp og påpekt på vibbo. Dette har skjedd i kjølvannet av at årsmøtet vedtok å sette støy på kartet er det også blitt foretatt støymålinger og beregninger. Rapporten fra dette arbeidet forelå nylig (midten av februar) og vil bli forsøkt fulgt opp, i den grad styret har kapasitet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 976 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Øst Borettslag.

Lån

Etterstad Øst Borettslag har lån 2 lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2% i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Øst som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 46.pdf



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 avviklet.

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>.

Oslo, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	923 745	3 063 883	923 745	345 089
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 010 791	-117 276	-3 600 420	1 575 630
Tilbakeføring av avskrivning	15 410 765	0	0	0
Nye anleggsmidler	15 -2 053 825	0	0	0
Nytt lån	18 28 600 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 711 393	-2 022 862	-2 117 229	-1 672 000
Fradrag for innfridde lån	18 -24 813 012	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-400	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-578 656	-2 140 138	-5 717 649	-96 370
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	345 089	923 745	-4 793 903	248 719

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	611 592	2 382 210
Kortsiktig gjeld	-266 503	-1 458 465
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	345 089	923 745



BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 812 378	6 788 041	6 767 000	7 661 000
Andre inntekter	3	155 282	1 500	340 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 967 660	6 789 541	7 107 000	7 676 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-28 200	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	15	-410 765	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-7 420	-7 000	-8 000
Andre honorarer		0	-10 000	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-130 835	-126 780	-130 000	-136 500
Konsulenthonorar	7	-10 459	-57 104	-80 000	-45 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-25 920	-25 920
Drift og vedlikehold	8	-3 467 414	-2 956 424	-6 461 000	-976 000
Forsikringer		-304 430	-270 094	-280 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-852 836	-856 959	-886 500	-1 060 450
Energi/fyring		-851 887	-972 714	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 356	-239 860	-250 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-636 650	-685 922	-598 000	-597 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 157 771	-6 423 077	-10 145 420	-4 676 370
DRIFTSRESULTAT		-190 111	366 464	-3 038 420	2 999 630
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 672	5 351	0	0
Finanskostnader	12	-829 352	-489 091	-562 000	-1 424 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-820 680	-483 740	-562 000	-1 424 000
ÅRSRESULTAT		-1 010 791	-117 276	-3 600 420	1 575 630
Overføringer:					
Udekket tap		-1 010 791	-117 276		



BORETTLAGET ETTERSTAD ØST ORG.NR. 950 142 510, KUNDENR. 46

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 273 509	13 273 509
Tomt		741 143	741 143
Rehabilitering	14	0	0
Andre varige driftsmidler	15	1 643 060	0
Aksjer og andeler	16	4 320	4 320
Miljøbankkonto, øremerket		29 353	0
SUM ANLEGGSMIDLER		15 691 385	14 018 972
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		230 789	108 998
Sparekonto OBOS-banken		380 803	2 273 212
SUM OMLØPSMIDLER		611 592	2 382 210
SUM EIENDELER		16 302 977	16 401 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Udekket tap	17	-15 857 993	-14 847 202
SUM EGENKAPITAL		-15 847 193	-14 836 402
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 328 114	29 252 519
Borettsinnskudd	19	526 600	526 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	28 953	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 883 667	29 779 119
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		254 778	1 407 108
Påløpte renter		11 724	5 233
Påløpte avdrag		0	46 124
SUM KORTSIKTIG GJELD		266 503	1 458 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 302 977	16 401 182



13

Etterstad Øst Borettslag

Pantstillelse	21	40 852 100	43 952 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.3.2023

Styret i Borettslaget Etterstad Øst

Johnny Gimmestad/s/

Trond Ivar Borge/s/

Christine Mejlænder-larsen/s/

Sigrid Westeng Odden/s/

Trine Røed/s/

Magnus Telle/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 642 816
Parkering	126 600
Forretningslokale	93 362
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 862 778

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 812 378

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

OBOS Tilskudd fra Miljøfond	86 832
OBOS Tilskudd "Obos gir tilbake "	50 000
Salg nøkler	18 450
SUM ANDRE INNTEKTER	155 282

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket bispising mm for kr 9 572, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 459
SUM KONSULENTHONORAR	-10 459

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar landskapsarkitekt	-12 375
Prosjektledelse	-427 189
Tronslien, Utomhusanlegg	-2 532 760
Oslo kommune, Offentlige tilskudd	223 039
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 749 286
Drift/vedlikehold bygninger	-75 692
Drift/vedlikehold VVS	-15 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 119
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-82 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 033
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-138 643
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-180 719



Egenandel forsikring	-45 374
Kostnader dugnader	-3 205
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 467 414

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-543 575
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-308 406
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-852 836

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 050
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 608
Driftsmateriell	-1 705
Vaktmestertjenester	-222 764
Renhold ved firmaer	-260 725
Snørydding	-73 941
Gressklipping	-31 750
Andre fremmede tjenester	-3 711
Kontor- og datarekvisita	-2 117
Trykksaker	-2 849
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 572
Andre kontorkostnader	-1 294
Kontingenter	-4 320
Bank- og kortgebyr	-2 964
Velferdskostnader	-4 280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-636 650

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	681
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 991
SUM FINANSINNTEKTER	8 672

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-48 140
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 986
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-51 275
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 669
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-696 742



Andre rentekostnader	-540
SUM FINANSKOSTNADER	-829 352

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1950	5 227 479
Oppskrevet 1972	1 412 030

REHABILITERING

Balkonger og innglassing Tilgang 2004	6 634 000
--	-----------

SUM BYGNINGER	13 273 509
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.16 m. flere

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Landskapsarkitekt honorar	325 983
Prosjektledelse	874 195
Tronslien	5 929 932
Oslo Kommune, Plan og Bygning, gebyr	26 000
Oslo kommune Offentl.tilskudd	-223 039
Kostnadsføring prosjekt, vedlikehold 2021	-2 129 966
Aktiverte kostnader i balansen 2022	-2 053 819
Kostnadsføring prosjekt, vedlikehold 2022	-2 749 286

SUM REHABILITERING	0
---------------------------	----------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg Tilgang 2022	759 900
Avskrevet i år	-151 980
	607 920

Grill Tilgang 2022	451 025
Avskrevet i år	-90 205
	360 820

Sykelbod Tilgang 2022	842 900
Avskrevet i år	-168 580
	674 320

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 643 060
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-410 765
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris
Antall aksjer: 108 Pålydende: 40 Balanseført verdi: 4 320

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV eier borettslaget nå 1 080 aksjer.
Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel TV AS er på kr 621 000.

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-11 730 000	
Nedbetalt tidligere	7 466 981	
Nedbetalt i år	502 619	
		-3 760 400

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2014/2015	-4 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 050 311	
Nedbetalt i år	27 969	
Innfridd i år	3 521 720	
		0

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2017	-18 545 447	
Nedbetalt tidligere	3 260 292	
Nedbetalt i år	128 024	
Innfridd i år	15 157 131	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2017	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	2 245 344	
Nedbetalt i år	20 495	



Innfnriid i år	6 134 161	0
----------------	-----------	---

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022

-28 600 000

Nedbetalt i år

1 032 286

-27 567 714**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-31 328 114****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950

-526 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-526 600****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

OBOS bomiljøtiltak, avsdetning

-28 953

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-28 953****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

526 600

Pantelån

31 328 114

TOTALT**31 854 714**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

13 273 509

Tomt

741 143

TOTALT**14 014 652****NOTE: 22****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning felleskostnad.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599373. 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

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.

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.

STØRRE VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSPROSJEKTER:

2022: Utbedring og utskifting av takventiler i nr. 49. Ettersyn av takbelegg i samtlige blokker.

2022: Gjennomføring av utomhusprosjekt; med generell oppgradering og etablering av grøntarealer og asfalt, gangveier, søppelbrønner og parkeringsplasser/

2021: Tetting og utbedring av balkongtak

Oppussing ytterdører/utvendig del av inngangsparti

Oppstart og ferdiggjøring av utomhusprosjektet (inkludert nytt avfallsanlegg, 22 ladestasjoner for elbil og to utvendige boder for lastesykkel/el-sykkel.

Oppussing og justering av henholdsvis vinduskarmer i oppganger og inngangsdører til de enkelte leiligheter.

2020: Oppussing inngangsparti/mellomdører.

Pilotprosjekt/oppstart tetting av balkongtak i nr. 49.

2018: Ny maskinpark i samtlige vaskerom

Utbedring og utskifting av takbeslag og fasadeplater i nr.47 og nr. 49

2017: Installasjon av branndører til rømningsvei.

Installasjon av bergvarmeanlegg, ett til hver blokk, for oppvarming og varmtvann, samt termotstatventiler på samtlige radiatorer.

2016: Nytt callinganlegg.

Oppgradering av brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer.

2014-2015: Nye heiser.



2012: Rehabilitering av inngangspartier.
2011: Installering av brannvarslingsanlegg.
2009: Rehabilitering av bad og toaletter. (VAV).
2003: Nye balkonger.
2001: Nye vinduer og inngangsdører.
2000: Oppgradering av el-anlegg.
1999: Rehabilitering av takene.



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

Vedlegg 1

33 av 37

Årsrapport 46.pdf



0046 Etterstad Øst Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Johnny Gimmedstad. Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Sigrud Westeng Odden..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: Magnus Telle..... Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Trine Røed..... Adresse...Etterstadsletta 50, 0660 Oslo
Navn: Jørgen Øveraas..... Adresse...Etterstadsletta 50, 0660 Oslo
Navn: Jesper Dahl..... Adresse...Etterstadsletta 49, 0660 Oslo
Navn: Marie Hesselberg Simonsen..... Adresse...Etterstadsletta 49, 0660 Oslo
Navn:...Trond Borge..... Adresse...Etterstadsletta 52, 0660 Oslo

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:...Lasse Febakke Straum..... Adresse...Etterstadsletta 49, 0660 Oslo
2. Navn: Ragna Marie Fjeld..... Adresse...Etterstadsletta 50, 0660 Oslo

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....



F. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato...1.3.2023... I valgkomiteen for Etterstad Øst Borettslag

...Marthe Schneider *Marthe Schneider*.....

...Mari von Osten Braathen. *Mari von Osten Braathen*.....



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 46 **Selskapsnavn:** Etterstad Øst 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.