



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 719 957	6 967 660
Sum inntekter		7 719 957	6 967 660
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		410 243	410 765
Annen driftskostnad		4 444 214	6 530 216
Sum kostnader		5 071 247	7 157 771
Driftsresultat		2 648 710	-190 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 110	8 672
Sum finansinntekter		10 110	8 672
Annen finanskostnad		1 448 765	829 352
Sum finanskostnader		1 448 765	829 352
Netto finans		-1 438 655	-820 680
Resultat før skattekostnad		1 210 055	-1 010 791
Årsresultat		1 210 055	-1 010 791
Totalresultat		1 210 055	-1 010 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 210 055	-1 010 791
Sum overføringer og disponeringer		1 210 055	-1 010 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 014 652	14 014 652
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 232 817	1 643 060
Sum varige driftsmidler		15 247 469	15 657 712
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 320	4 320
Andre fordringer		76 775	29 353
Sum finansielle anleggsmidler		81 095	33 673
Sum anleggsmidler		15 328 564	15 691 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		944 599	611 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		944 599	611 592
Sum omløpsmidler		944 599	611 592
SUM EIENDELER		16 273 163	16 302 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		14 647 937	15 857 993
Sum opptjent egenkapital		-14 647 937	-15 857 993
Sum egenkapital		-14 637 137	-15 847 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 741 457	31 328 114
Øvrig langsiktig gjeld		601 869	555 553
Sum annen langsiktig gjeld		30 343 326	31 883 667
Sum langsiktig gjeld		30 343 326	31 883 667
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		234 621	11 725
Leverandørgjeld		332 354	254 778
Sum kortsiktig gjeld		566 975	266 503
Sum gjeld		30 910 300	32 150 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 273 163	16 302 977



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398534

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 950 142 510
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 719 957	6 967 660
Sum inntekter		7 719 957	6 967 660
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	216 790
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		410 243	410 765
Annen driftskostnad		4 444 214	6 530 216
Sum kostnader		5 071 247	7 157 771
Driftsresultat		2 648 710	-190 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 110	8 672
Sum finansinntekter		10 110	8 672
Annen finanskostnad		1 448 765	829 352
Sum finanskostnader		1 448 765	829 352
Netto finans		-1 438 655	-820 680
Resultat før skattekostnad		1 210 055	-1 010 791
Årsresultat		1 210 055	-1 010 791
Totalresultat		1 210 055	-1 010 791
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 210 055	-1 010 791
Sum overføringer og disponeringer		1 210 055	-1 010 791



Organisasjonsnr: 950 142 510
BORETTSLAGET ETTERSTAD ØST

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 014 652	14 014 652
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 232 817	1 643 060
Sum varige driftsmidler		15 247 469	15 657 712

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		4 320	4 320
-----------------------------------	--	-------	-------

Andre fordringer		76 775	29 353
------------------	--	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		81 095	33 673
-------------------------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		15 328 564	15 691 385
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Sum fordringer		0	0
----------------	--	---	---

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		944 599	611 592
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		944 599	611 592
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		944 599	611 592
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		16 273 163	16 302 977
---------------	--	------------	------------

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	14 647 937	15 857 993
Sum opptjent egenkapital	-14 647 937	-15 857 993
Sum egenkapital	-14 637 137	-15 847 193
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 741 457	31 328 114
Øvrig langsiktig gjeld	601 869	555 553
Sum annen langsiktig gjeld	30 343 326	31 883 667
Sum langsiktig gjeld	30 343 326	31 883 667
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	234 621	11 725
Leverandørgjeld	332 354	254 778
Sum kortsiktig gjeld	566 975	266 503
Sum gjeld	30 910 300	32 150 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 273 163	16 302 977



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 46

Etterstad Øst Borettslag



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:

29. april 2024 kl. 18:00, Etterstad videregående skole.

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. Betaling for bruk av vaskeri
8. Område for barnevogner i kjeller.
9. Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler.
10. Valg av tillitsvalgte
11. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ellen Marie Indahl Randli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Som fører av protokollen ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøtet.



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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til innkalling 2024.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 190 000,-



Sak 7

Betaling for bruk av vaskeri

Forslag fremmet av:

Mari von Osten Braathen, i nr.49.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør drøfte betaling for bruk av vaskeri.

Begrunnelse: Kan bidra til mer økonomisk bruk av maskinene – og dermed å holde fellesutgiftene i sjakk.

Styrets innstilling

Styret er positivt til å drøfte temaet – igjen – og foreslår følgende:

Årsmøtet sier ja til prinsippet om betaling for bruk av vaskeriet – og går inn for at dette innføres i forbindelse med fornyelse av leieavtale på maskinpark (leasingavtale). Avtale går ut 1.halvår2024.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bør drøfte betaling for bruk av vaskeri.

Sak 8

Område for barnevogner i kjeller.

Forslag fremmet av:

Simon Bensnes, i nr. 49.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør bli tillatt å parkere barnevogner i et avgrenset område i kjelleren, når det ikke er plass under trappa.

Begrunnelse: Stadig flere barnevogner gjør det umulig å få plass til alle under trappa.

Styrets innstilling

Ikke forsvarlig å utvide bruken av fellesrom i kjeller til å parkere barnevogner ytterligere. Årsmøtet har fra før sagt ja til kjelker og akebrett. Foreslår å sjekke andre løsninger – som utvendig låsbar barnevognbod.

Forslag til vedtak

Det bør bli tillatt å parkere barnevogner i et avgrenset område i kjelleren, når det ikke er plass under trappa.



Sak 9

Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler.

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler for å unngå lekkasjer og fuktskader har høyeste prioritet mht hva borettslaget bruker sine midler til kommende år.

Begrunnelse: Tøffere klimaforhold og mer nedbør har ført til større belastninger og risiko for lekkasjer og inntrengning av vann på våre bygg. En del reparasjoner er utført av tak, med godt resultat. Men det viser seg at behovet for ytterligere reparasjoner, trolig også utskifting av takbelegg på ett eller flere bygg er nødvendig i nær framtid.

Forslag til vedtak

Utbedring av tak og andre utsatte bygningsdeler for å unngå lekkasjer og fuktskader har høyeste prioritet mht hva borettslaget bruker sine midler til kommende år.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Disse styremedlemmene er ikke på valg: Trond Ivar Borge, Jesper Dahl(permisjon), Marie Hesselberg Simonsen og Trine Røed.

I år skal det velges styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Innstilling

Av mangel på valgkomite, har styret selv vært ansvarlig for rekruttering – og avgir følgende innstilling:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roy-Willy Brochmann

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Krogen
- Sigrid Westeng Odden
- Vegard Ronæss Soldal



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eireen Nordlie

Sak 11

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:

- Roy-Willy Brochmann

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trine Røed



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johnny Gimmestad	Etterstadsletta 52
Styremedlem	Trond Ivar Borge	Etterstadsletta 52
Styremedlem	Jesper Dahl	Parkgata 21
Styremedlem	Sigrid Westeng Odden	Etterstadsletta 49
Styremedlem	Trine Røed	Etterstadsletta 50
Styremedlem	Marie Hesselberg Simonsen	Etterstadsletta 49
Varamedlem	Ragna Marie Fjeld	Etterstadsletta 50
Varamedlem	Lasse Karlsen	Etterstadsletta 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johnny Gimmestad Etterstadsletta 52

Varadelegert

Trine Røed Etterstadsletta 50

Valgkomiteen

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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden april 2023-april 2024 bestått av disse medlemmene: Trond Borge, Johnny Gimmestad (styreleder), Marie Hesselberg-Simonsen, Trine Rød, Sigrid Westeng-Odden og Jesper Dahl. Sistnevnte er i permisjon fra juni 2023 til august 2024. Vara Lasse Febakke har stilt som møtende i hans sted. Ikke-møtende vara har vært Ragna Dahl.

MØTER

Styret har avholdt 12 ordinære møter i løpet av perioden, pluss konstituerende møte, samt budsjett- og regnskapsmøter med Obos. De ordinære styremøtene har med ett unntak (på Teams) foregått i kjelleren til Etterstad Nord, i Etterstadsletta 35 c. Lokalet står gratis til disposisjon for vårt borettslag, som en av gjenytelsene for den årskontingenten vi betaler til Etterstad Vel.

Beboermøte, med brukbart fremmøte og god dialog mellom beboere og styre, ble avholdt på Etterstad v.g. skole 13. februar. I tillegg til økonomi og vedlikehold, sto problemene med uønsket besøk både innendørs og utendørs høyt på dagsordenen. Møtet fungerte også som rekruttering for nye styremedlemmer og som springbrett for forslag og innspill til årsmøtet 2024.

Eksternt har styreleder også deltatt jevnlig på møter i Etterstad vel.

FELLESAKTIVITETER

Vårdugnad, brannøvelse og julegrantenning er blitt avholdt. Sistnevnte skjedde på initiativ fra våre beboere. Styret takker for initiativet; ingen nevnt – ingen glemt. Tilsvarende takk går til beboere som har tatt initiativ til å arrangere brukmarked – med god oppslutning.

AVSTEMNING: For første gang i vår historie er det blitt avholdt egen uravstemning i en sak på vibbo. Det gjaldt oppfølgingen av et vedtak fra årsmøtet 2023; om tiltak for å lette adkomsten til kjelleretasjen for barnevogner. Tiltaket, som besto i å installere elektroniske døråpnere, ble utredet av Tonje i nr.52 og Maria i nr. 50. Et klart flertall av beboerne sa nei til dette. Styret takker Tonje og Maria for samvittighetsfull innsats med denne saken.

ARBEIDSDELING:

Ansvarsområder og arbeidsoppgaver har, med noe overlapping, vært slik fordelt på følgende styremedlemmer:

- Økonomi og eiendomsforhold, kontakt eksterne leverandører, samt planlegging og koordinering av styrets arbeid: Johnny
- HMS (helse, miljø og sikkerhet), renhold, vaskerier: Trine
- Parkering; bil og sykkel, avfall: Marie
- Uteområder, referatføring, informasjon: Sigrid
- Ytre vedlikehold/praktisk oppfølging: Trond
- Informasjon/IT-data: Lasse



Styremedlemmene har i varierende grad også deltatt på vibbo med innspill, svar på spørsmål fra beboere og oppfølging og oppdatering av ulike temaer.

Brannansvarlige for de enkelte blokker har vært:

- Nr.52: Erik Johannesen
- Nr.50: Jan Ove Vambeseth
- Nr.47: Åpent
- Nr.49: Sigrid Westeng Odden

BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD:

Vedlikehold har vært høyt prioritert dette året. Først og fremst av takene, hvor det har vært utført omfattende arbeid fra taktekkfirmaet Kaarud og vår faste rørleggerforbindelse 2Rørleggere. Sluk, nedløpsrør og ventiler er blitt byttet ut, skjøter og sprekker tettet og taket er stedvis oppgradert med sikte på å forebygge lekkasjer og andre mulige skader. Dette er nødvendig, ettersom det nå er 25 år siden siste gang takdekket ble skiftet ut og vi til tider har oppdaget fuktighet innvendig, primært på loftet.

Vi har også hatt enkelte mindre lekkasjer i vårt felles rørsystem, som er blitt reparert uten omfattende skader på leiligheter og fellesrom.

I løpet av våren vil en mer omfattende kartlegging bli gjennomført, både av tak og grunnforhold, med sikte på å vurdere ytterligere vedlikeholdstiltak. Med stadig tøffere klimaforhold og mer styrtregn, blir arbeidet for å forebygge vannskader stadig mer nødvendig.

For første gang på minst 10 år er også felles luftkanaler, med forgreninger til kjøkken og bad i de enkelte leilighetene, blitt rensset. I den forbindelse ble det oppdaget at det i enkelte leiligheter er installert egne vifter både på kjøkken og bad koblet direkte til det felles ventilasjonssystemet. Styret vil på det sterkeste understreke at dette er ikke tillatt, da det både kan medføre brannfare og ubehagelig lukt til andre beboere. Dette har de beboerne det gjelder fått beskjed om å ordne opp i.

UTEOMRÅDER:

Med støtte fra Gamle Oslo Bydel, og grønne midler fra OBOS, er det anlagt kant av våre egne, originale brosteiner, rundt uteplassen mellom 50 og 52. (Vi har ennå en del brostein til overs etter opparbeidelsen av uteområdene. Innspill til hva de kan brukes til mottas med takk!). Det er også for samme midler foretatt en mindre omplanting av bærbusker foran nr. 50 og kjøpt inn to fotballmål, slik at mer av våre utearealer kan brukes til aktiviteter fra egne beboere.

Skjøtsel av nye planter og ny plen utføres i inneværende treårs-periode av firmaet Grøntmiljø, underbruk av entreprenør Tronslien. Kontrakten går ut forsommeren 2025. Klipping av plen utføres av vaktmester, Borettslags-service, mens øvrige hekker og trær friseres av enkeltmannsforetaket til Rolf Aagaard.



DRIFT:

Avfallskontainerne som er gravd ned i bakken, med en stasjon hver mellom 47/49 og 50/52 har vist seg å ha noen ulemper. Den største: Folk river ikke opp pappavfall tilstrekkelig, men putter inn hele kartonger og store pappflak. Resultat: Tett i åpningen – tilsynelatende full kontainer. Mange gir da blaffen og setter fra seg papp/papiravfall utenfor. Dette er i strid med våre ordensregler – og ser ille ut.

Vi oppfordrer igjen til:

A) Rive papp opp i så små flak at det faller ned i kontaineren:

B) Respektere våre ordensregler – som er laget av hensyn til hele borettslaget. Sett aldri fra deg søppel av noe slag utenfor kontainerne.

Papirkontainerne er i perioder også blitt fylt med vann, fra smeltet snø og styrtregn. Vi krangler med entreprenør Tronslien om ansvaret også for dette – og jobber med å finne en bedre løsning, slik at lekkasjer kan unngås for framtida.

Gjesteparkering: Vi disponerer nå 5 gjesteparkeringsplasser: 2 v.nr.52, 1 rett utenfor nr.50 og 2 ved snuplassen foran 49. Etter innspill fra beboer Rolf Forsdahl, har styret vedtatt regler for bruken av disse plassene. Det innebærer at plassene, som før, kun er beregnet på reelt besøkende personer – ikke på «faste gjester» av noe slag. I tillegg er bruken begrenset til 48 timer per besøk.

Heiser: Både for å spare penger og få bedre kvalitet på tjenestene, har vi fra nyttår byttet serviceleverandør på heisene; fra Kone til Lian Heis. Erfaringene hittil er positive.

Parkering: Behovet for parkeringsplasser er nå i bra balanse, vi har ingen nevneverdig kø. Og oppryddingen mht hvem som disponerer hvilke plasser, er også gjennomført med godt resultat.

Det har vist seg nødvendig å klargjøre følgende i våre ordensregler: Hver andel kan kun disponere 1 parkeringsplass, uansett størrelse og plassering på bil og/eller plass. Overtredelser av dette vil bli behandlet som regelbrudd – og kan i første omgang føre til at den aktuelle andelseier ikke får leie plass.

Renhold: Det samme målet; å spare penger, var utgangspunktet for å bytte renholdsfirma. Her var erfaringene ikke like gode, og vi er nå tilbake hos opprinnelig firma; Renholdsbyrået.

Sykkelbodene (de utvendige) har vist seg mer utsatt for vær og vind enn forutsatt. Det er anlagt takrenner på begge bodene for å bøte på noe av dette, i tråd med hva forrige årsmøte henstilte om. I tillegg har hovedentreprenør Tronslien gjort et forsøk på å stoppe snø som fyker inn mellom tak og vegg ved å anlegge netting i mellomrommet. I første omgang ble dette gjort så slurvete at det ikke hadde noen effekt. Forholdet ble påtalt – og netting er lagt på ny. Det gjenstår å se om den har ønsket effekt.

Styret har for øvrig vedtatt «kjøreregler for sykkelbodene, som vil bli tatt inn i våre ordensregler.



Vaskekjeller: Dette er som alltid en av våre største utgiftsposter på driftssiden. Oppfordringer om å bruke maskinene mer økonomisk, og forsiktig, ser ikke ut til å ha hatt nevneverdig effekt. Det er fortsatt høye kostnader, både til vedlikehold og strøm. Ved fornyelse av leasingavtale på maskinparken i vaskerom, som utløper våren 2024, bør det etter styrets oppfatning derfor igjen være aktuelt å vurdere betaling for bruken.

Fellesrom generelt: I enkelte blokker lages det flere barn enn i andre. Strålende! Problemet er at det blir veldig fullt med barnevogner i trapperommet mot heis og kjellerinngang. Problemet er ikke blitt mindre, etter at forrige årsmøte sa ja til akebrett og kjelker. Forutsetningen om at man bare skulle ha anledning til å plassere en av delene der samtidig, holder ikke. Enkelte plasserer også små barnesykler der – mot vårt regelverk. Styret kommer tilbake med forslag til hvordan dette kan løses for framtida.

ØKONOMI:

Felleskostnadene (husleien) vår er økt med 5 prosent i år. Det er ikke nok til å dekke pris- og avgiftsøkningene vi blir utsatt for. Særlig høy er prisøkningen på kommunale tjenester. For å unngå ytterligere heving av felleskostnadene har styret derfor bedt om, og fått ja til fra OBOS-banken, å innføre avdragsfrihet på det lånet vi har der, på rundt regnet 26,4 millioner kroner. Det skjedde fra 1. januar 2024.

Avdragsfriheten har gitt oss et økonomisk pusterom, uten å øke felleskostnadene mer, slik at vi også framover kan betale våre løpende utgifter uten problemer.

Nedbetalingen av gammelt lån til Husbanken, på ca 3,3 millioner, fortsetter som før og skal etter planen være innfridd om fem år. Samlet er vår gjeld i form av banklån ved årsskiftet på 29,7 millioner kroner. Det er 1,4 millioner mindre enn i fjor, da gjelden var 31,1 millioner.

KOMMUNIKASJON

Facebook er nå skrinlagt som kommunikasjonsplattform for borettslaget. Vi bruker kun vibbo, foruten SMS, e-post og oppslagstavle. Med unntak av noen få etternølere (Lasse: Kan du sjekke hvor mange?) kan alle andelseiere nås via elektronisk kommunikasjon. En del er også aktive med innspill og spørsmål – men det kan gjerne bli flere!

INNTRENGERE:

Vår største utfordring i inneværende år har vist seg å være inntrengere, både i våre bygg og på våre uteområder. Vi har grunn til å tro at noen av dem har støttespillere i vårt eget nabolag – og at mye av trafikken er knyttet til bruk og eller/salg av ulovlige rusmidler.

Denne trafikken har medført noen mindre alvorlige tilfeller av hærverk, Men den er uansett sterkt uønsket – og derfor oppfordrer styret igjen til følgende:

Slipp aldri inn ukjente – med mindre de har et konkret, avtalt oppdrag eller leveranse hos deg og kan vise tydelig legitimasjon.

Meld fra til politiet hvis du observerer mistenkelige inntrengere eller personer på vår eiendom som kan mistenkes for bruk eller kjøp/salg av ulovlige rusmidler. Selv om politiet ikke rykker ut, blir henvendelser loggført – og jo flere de får – jo større er sjansen for at de kommer neste gang og er på vakt i vårt område.



BLOKK-KONTAKER

Styret ønsker også å gjeninnføre ordningen med blokk-kontakter. Oppgaven består i å være bindeledd, uten møteplikt i styremøter, mellom styret og beboerne i den enkelte blokk: melde fra om uregelmessigheter ved løpende drift og andre forhold. Som f.eks. heisstans og vaskekjeller, behov for å strø, påslått brannalarm, etc. Følgende beboere har meldt seg for kommende periode (april 2024-april 2025)

Nr.47: Marianne Frøyland
Nr.49: Tulla Grip (Nr. 49)
Nr.50: Foreløpig ubesatt -
Nr.52: Mailinn Wiig (Nr.52)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

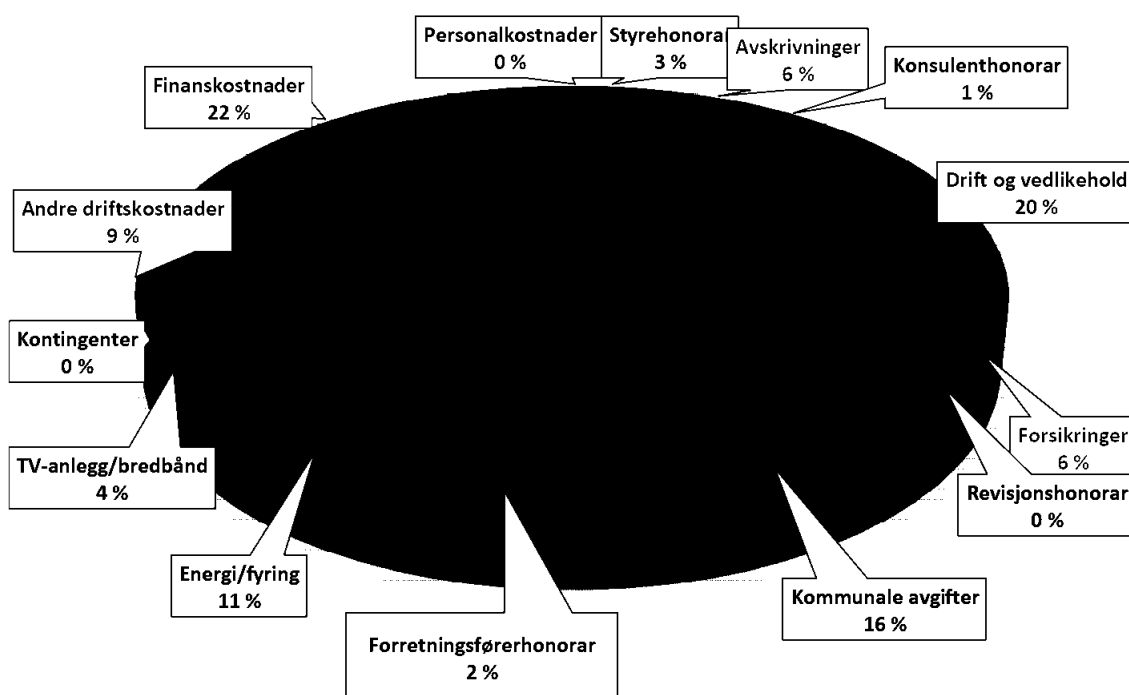
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 147 000,- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Øst Borettslag.

Lån

Etterstad Øst Borettslag har lån i Etterstad Øst Borettslag har 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 5,3% i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 til innkalling 2024.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, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		345 089	923 745	345 089	377 624
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 210 055	-1 010 791	1 575 630	1 445 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	410 243	410 765	0	0
Fradrag for nye anleggsmidler		0	-2 053 825	0	0
Fradrag for nytt lån		0	28 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 586 657	-1 711 393	-1 672 000	-540 000
Fradrag for innfridde lån		0	-24 813 012	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 106	-400	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		32 535	-578 656	- 96 370	905 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		377 624	345 089	248 719	1 282 824
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		944 599	611 592		
Kortsiktig gjeld		-566 975	-266 503		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		377 624	345 089		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 633 357	6 812 378	7 661 000	8 169 000
Andre inntekter	3	86 600	155 282	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 719 957	6 967 660	7 676 000	8 184 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	14	-410 243	-410 765	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 750	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-136 330	-130 835	-136 500	-145 000
Konsulenthonorar	7	-55 028	-10 459	-45 000	-65 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-25 920	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 277 444	-3 467 414	-976 000	-1 147 000
Forsikringer		-355 274	-304 430	-330 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 009 832	-852 836	-1 060 450	-1 176 300
Energi/fyring		-693 272	-851 887	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 854	-244 356	-280 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-600 330	-636 650	-597 500	-576 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 071 247	-7 157 771	-4 676 370	-5 052 800
DRIFTSRESULTAT		2 648 710	-190 111	2 999 630	3 131 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 110	8 672	0	0
Finanskostnader	12	-1 448 765	-829 352	-1 424 000	-1 686 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 438 655	-820 680	-1 424 000	-1 686 000
ÅRSRESULTAT		1 210 055	-1 010 791	1 575 630	1 445 200
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 010 791		
Reduksjon udekket tap		1 210 055	0		



Etterstad Øst Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 273 509	13 273 509
Tomt		741 143	741 143
Andre varige driftsmidler	14	1 232 817	1 643 060
Aksjer og andeler	15	4 320	4 320
Miljøbankkonto, øremerket		76 775	29 353
SUM ANLEGGSMIDLER		15 328 564	15 691 385
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		743 429	230 789
Sparekonto OBOS-banken		201 170	380 803
SUM OMLØPSMIDLER		944 599	611 592
SUM EIENDELER		16 273 163	16 302 977
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Udekket tap	16	-14 647 937	-15 857 993
SUM EGENKAPITAL		-14 637 137	-15 847 193
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 741 457	31 328 114
Borettsinnskudd	18	526 600	526 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	75 269	28 953
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 343 326	31 883 667
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		332 354	254 778
Påløpte renter		143 530	11 724
Påløpte avdrag		91 091	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		566 975	266 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 273 163	16 302 977



Etterstad Øst Borettslag

Pantstillelse	20	40 852 100	40 852 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Borettslaget Etterstad Øst

Johnny Gimmestad /s/

Trond Ivar Borge /s/

Trine Røed /s/

Sigrid Westeng Odden /s/

Jesper Dahl /s/

Marie H. Simonsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 439 682
Parkeringsleie	122 550
Forretningslokale	100 365
Eiendomsskatt	760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 663 357

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 633 357



Etterstad Øst Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	500
Nettinnbetalinger	1 200
Salg nøkler	12 150
Tilskudd Oslo kommune	65 000
Utleie	7 750
SUM ANDRE INNTEKTER	86 600

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 2022/2023, og er på kr 190 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-45 278
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	-55 028

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-120 085
Drift/vedlikehold VVS	-106 327
Drift/vedlikehold elektro	-4 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-307 110
Drift/vedlikehold heisanlegg	-187 155
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-200 149
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 785
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-173 006
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 583
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 929
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 277 444



Etterstad Øst Borettslag

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-760
Vann- og avløpsavgift	-670 389
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-338 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 009 832

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 672
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 725
Diverse leiekostnader/leasing	-1 000
Lyspærer og sikringer	-618
Vaktmestertjenester	-270 952
Renhold ved firmaer	-262 295
Snørydding	-31 250
Andre fremmede tjenester	-3 203
Trykksaker	-2 642
Andre kontorkostnader	-4 171
Kontingenter	-4 320
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-2 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-600 330

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 701
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 409
SUM FINANSINNTEKTER	10 110

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-110 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 338 616
SUM FINANSKOSTNADER	-1 448 765



Etterstad Øst Borettslag

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	759 900	
Avskrevet tidligere	-151 980	
Avskrevet i år	-151 980	
		455 940

Grill		
Tilgang 2022	451 025	
Avskrevet tidligere	-90 205	
Avskrevet i år	-90 205	
		270 615

Sykelbod		
Tilgang 2022	842 900	
Avskrevet tidligere	-168 580	
Avskrevet i år	-168 058	
		506 262

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 232 817**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-410 243**

NOTE: 15

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: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003	-11 730 000
Nedbetalt tidligere	7 969 600
Nedbetalt i år	536 319
	-3 224 081

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-28 600 000
Nedbetalt tidligere	1 032 286
Nedbetalt i år	1 050 338
	-26 517 376

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-29 741 457**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1950	-526 600
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-526 600**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-75 269
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-75 269**



Etterstad Øst Borettslag

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	526 600
Pantelån	29 741 457
Påløpte avdrag	91 091
TOTALT	30 359 148

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

Bygninger	13 273 509
Tomt	741 143
TOTALT	14 014 652



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:

- 2023: Utskifting av taksluk, rørgjennomføringer, ventiler og beslag av tak.
- 2023: Rens av luftkanaler i samtlige blokker, inkludert kanaler til bad, toalett og kjøkken i den enkelte leilighet.
- 2023: Anlagt brosteinskant ved uteplass mellom 50 og 52, samt innkjøp av fotballmål til bruk på utearealer.
- 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



Etterstad Øst Borettslag

- 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.
- 2016: 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 46 Selskapsnavn: Etterstad Øst Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.