



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 483 814
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning as
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 987483814

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 379 727	1 358 282
Sum inntekter		1 379 727	1 358 282
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		698 875	599 354
Sum kostnader		726 259	626 738
Driftsresultat		653 469	731 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 848	24 094
Sum finansinntekter		17 848	24 094
Annen finanskostnad		346 953	383 799
Sum finanskostnader		346 953	383 799
Netto finans		-329 105	-359 705
Resultat før skattekostnad		324 364	371 839
Årsresultat		324 364	371 839
Totalresultat		324 364	371 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		324 364	371 839
Sum overføringer og disponeringer		324 364	371 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 100 000	18 100 000
Sum varige driftsmidler		18 100 000	18 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 100 000	18 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 467	20 321
Andre fordringer		89 948	74 870
Sum fordringer		115 415	95 191
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		268 783	337 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		268 783	337 764
Sum omløpsmidler		384 198	432 955
SUM EIENDELER		18 484 198	18 532 955

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 108 841	4 784 477
Sum opptjent egenkapital		5 108 841	4 784 477
Sum egenkapital		5 110 741	4 786 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 689 928	6 084 981
Øvrig langsiktig gjeld		7 598 100	7 598 100
Sum annen langsiktig gjeld		13 288 028	13 683 081
Sum langsiktig gjeld		13 288 028	13 683 081
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 710	2 026
Leverandørgjeld		24 854	34 115
Skyldige offentlige avgifter			1 713
Annen kortsiktig gjeld		58 865	25 643
Sum kortsiktig gjeld		85 429	63 497
Sum gjeld		13 373 457	13 746 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 484 198	18 532 955



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354080

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 987 483 814
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning as
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 987 483 814
ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 379 727	1 358 282
Sum inntekter		1 379 727	1 358 282
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		698 875	599 354
Sum kostnader		726 259	626 738
Driftsresultat		653 469	731 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 848	24 094
Sum finansinntekter		17 848	24 094
Annen finanskostnad		346 953	383 799
Sum finanskostnader		346 953	383 799
Netto finans		-329 105	-359 705
Resultat før skattekostnad		324 364	371 839
Årsresultat		324 364	371 839
Totalresultat		324 364	371 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		324 364	371 839
Sum overføringer og disponeringer		324 364	371 839



Organisasjonsnr: 987 483 814
ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		18 100 000	18 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 100 000	18 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 467	20 321
Andre fordringer		89 948	74 870
Sum fordringer		115 415	95 191
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		268 783	337 764
Sum omløpsmidler		384 198	432 955
SUM EIENDELER		18 484 198	18 532 955
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5 108 841	4 784 477
Sum opptjent egenkapital	5 108 841	4 784 477
Sum egenkapital	5 110 741	4 786 377
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 689 928	6 084 981
Øvrig langsiktig gjeld	7 598 100	7 598 100
Sum annen langsiktig gjeld	13 288 028	13 683 081
Sum langsiktig gjeld	13 288 028	13 683 081
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 710	2 026
Leverandørgjeld	24 854	34 115
Skyldige offentlige avgifter		1 713
Annen kortsiktig gjeld	58 865	25 643
Sum kortsiktig gjeld	85 429	63 497
Sum gjeld	13 373 457	13 746 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 484 198	18 532 955



Organisasjonsnr: 987 483 814
ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3943

ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ETTERSTADGATA 30 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 14:00 og lukker 20. mars kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3943>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av finansieringsordning for prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg
7. Valg av IN-ordning for eventuelt låneopptak
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ETTERSTADGATA 30 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Iris Celestine Pedersen Leikanger og Monica Ferreira Ask er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3943 REGNSKAP ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG.pdf
2. 3943 Etterstadgata 30 Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
3. Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.000,- (ingen endring fra 2025).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 24.000

Sak 6

Valg av finansieringsordning for prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget må gjennomføre et prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg i 2026. Dette inngår i borettslagets lovpålagte vedlikeholdsplikt, og vi skal ikke stemme over hvorvidt prosjektet skal gjennomføres.

Se detaljert informasjon om bakgrunnen for prosjektet og hvor vi er i prosessen her:

<https://vibbo.no/etterstadgata-30/nyheter/2026-2-6-viktig-informasjon-om-prosjekt-for-utskifting-av-ror-og-sanitaeranlegg-y>

Vi har i samarbeid med OBOS Prosjekt gjennomført fase 1 - kartlegging av dagens situasjon og innhenting av tilbud fra entreprenører. Basert på tilbudene har vi fått råd fra OBOS Prosjekt om at vi bør sikre et budsjett på NOK 10 000 000 for å gjennomføre prosjektet. Dette inkluderer en buffer for uforutsette utgifter. Dersom de faktiske utgiftene er mindre enn de endelige kostnadene for prosjektet, vil evt. restbeløp betales tilbake ved prosjektslutt.

Vi har to alternativer for hvordan vi kan finansiere prosjektet: opptak av nytt felles lån, eller innhenting av kapital fra andelseiere.

Styret har gjennomført en uformell, anonym spørreundersøkelse for å kartlegge andelseiernes preferanser og muligheter mtp. de ulike finansieringsalternativene. Vi fikk 14 svar på undersøkelsen (av 20 andeler). Av disse svarte 11 andelseiere at de foretrekker låneopptak (1 kapitalinnhenting, 2 vet ikke).

Kapitalinnhenting



Ved kapitalinnhenting vil hver andelseier måtte betale inn sin andel av prosjektkostnaden til borettslaget, før prosjektet startes opp. Andelene vil beregnes etter en brøk basert på hver leilighets areal, men i en grovberegning kan vi anslå at hver andelseier må betale inn ca. 520 000,- Dette vil da komme i tillegg til eventuelle ekstrakostnader for valg av materiell i eget bad.

Kapitalinnhenting innebærer en stor umiddelbar kostnad for hver andelseier, og forutsetter at hver andelseier enten har ca. 520 000,- i kapital eller har mulighet til å f. eks. refinansiere eget boliglån for å skaffe kapital. Ved kapitalinnhenting unngås økning av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, men det medfører risiko dersom ikke alle andelseiere har anledning til å betale inn kapital. I verste konsekvens kan andelseiere som ikke kan betale inn kapital bli tvunget til å selge, en situasjon som vi i styret aller helst vil unngå.

I spørreundersøkelsen var det 1 andelseier som svarte at de foretrekker kapitalinnhenting. 9 andelseiere svarte at de ikke vil ha økonomisk mulighet til å anskaffe kapital om dette er ordningen som velges.

Låneopptak

Ved låneopptak vil borettslaget søke om et banklån på ca. 10 millioner kroner, som vil fordeles som fellesgjeld på hver andel etter en brøk basert på hver leilighets areal. For et lån fra OBOS-banken med 30 års løpetid og en rente på 5,49%, vil det gi en månedlig kostnad på 56 716 kr. Borettslagets forretningsfører har beregnet at for å ivareta betjeningen av lånet, må felleskostnadene økes med 106,88% - dette vil si en ca. dobling av det beløpet som i dag heter "Felleskostnader" på giroen, ikke av det totale månedlige beløpet som betales til felleskostnader. Beregningene er veiledende og basert på annuitetslån, og tar utgangspunkt i dagens innkreving av felleskostnader. Faktiske vilkår kan avvike fra det endelige tilbudet.

Ved låneopptak unngås den store umiddelbare kostnaden og risikoen ved kapitalinnhenting. I tillegg betyr finansiering gjennom låneopptak at hele kostnaden av dette store prosjektet ikke bæres alene av de som er andelseiere i borettslaget nå, men fordeles til de som skal bo her i fremtiden, som også kommer til å dra nytte av at vi gjør denne viktige investeringen.

Ved opptak av lån vil banken ofte kreve at generalforsamlingen gir vikelse av borettsinnskuddet slik at banken får førsteprioritet på sitt lån ved en eventuell konkurs. Vedtaket om låneopptak inneholder derfor også et vedtak om at det kan gis vikelse av borettsinnskuddet dersom banken krever dette.

Om enkelte andelseiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, kan vi ved valg av låneopptak også velge å opprette IN-ordning for det nye lånet (se sak 8).

I spørreundersøkelsen var det 11 andelseiere som svarte at de foretrekker låneopptak.

Styrets innstilling

11 av de 14 som svarte på spørreundersøkelsen svarte at de foretrekker låneopptak. 9 personer svarte også at de ikke vil ha økonomisk mulighet til å anskaffe kapital til en eventuell kapitalinnhenting.

Å igangsette en prosess for kapitalinnhenting der flere ikke har evne til å betale inn kapital innebærer stor risiko både for forsinkelser og for uheldige situasjoner som tvangssalg av andeler, som vi ikke ønsker.

Derfor anbefaler styret at borettslaget vedtar låneopptak for å finansiere prosjektet.



Forslag til vedtak 1

Låneopptak: Borettslaget tar opp et nytt felles lån på NOK 10 000 000 for å dekke kostnadene til prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg. Borettslaget vedtar også at det kan gis vikelse av borettsinnskuddet dersom banken krever dette.

Forslag til vedtak 2

Kapitalinnhenting: Borettslaget henter inn kapital fra andelseierne tilsvarende NOK 10 000 000 for å dekke kostnadene til prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg.

Sak 7

Valg av IN-ordning for eventuelt låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom borettslaget velger opptak av felles lån for å dekke prosjektkostnadene, har vi i forbindelse med opptak av lånet mulighet til å opprette en IN-ordning.

IN-ordning er en avtale der andelseiere har mulighet til å sette inn ekstra nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, og dermed redusere sin andel av fellesgjelden. Noen ønsker en slik ordning da redusert fellesgjeld kan øke leilighetens verdi, og det reduserer månedlige kostnader til fellesutgifter. Det at IN-ordning er opprettet kan også bidra til å øke leilighetens verdi ved salg.

Å ta i bruk IN-ordning krever at andelseier har kapital til å betale inn, og borettslagets forretningsfører har informert at han erfarer at få andelseiere reelt sett tar i bruk slike ordninger. Det innebærer kostnader for borettslaget å opprette og opprettholde en IN-ordning, som tilsvarer noe økning i fellesutgifter. Disse kostnadene gjelder uavhengig av om noen benytter seg av ordningen.

IN-ordning koster 32 500 å opprette, og innebærer ca. 20 000 - 30 000 i årlige ekstrakostnader for borettslaget. Grovt beregnet uten fordeling på brøk etter kvadratmeter betyr det ca. 1000 - 1500 kr økning i årlige felleskostnader for hver andel (ca. 80-130 ekstra per måned). Andelseiere som velger å benytte IN-ordningen og betale inn til sin andel av fellesgjelden må også betale et gebyr på 5000 kr ved innbetaling.

I spørreundersøkelsen svare 2 andelseiere at de hadde ønske om og reell mulighet til å benytte seg av en eventuell IN-ordning (9 nei, 2 vet ikke).

Forslag til vedtak 1

JA: Borettslaget går inn for å opprette IN-ordning ved opptak av lån for å finansiere prosjektet for utskifting av rør og sanitæranlegg.

Forslag til vedtak 2

NEI: Borettslaget velger å ikke opprette IN-ordning ved opptak av lån for å finansiere prosjektet for utskifting av rør og sanitæranlegg.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges. Kun myndige personer kan være styremedlem. Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Innstilling

Dagens styre ble valgt ved årsmøtet i 2025. Styreleder og styremedlem velges for to år av gangen og varamedlem velges for ett år. Det sittende styret ønsker alle å fortsette ut den valgte perioden, og varamedlem Nora Elvestad Reisnes stiller til gjenvalg.

Styret 2025-27 består av:

Styreleder - Iris Leikanger

Styremedlem - Monica Ferreira Ask, Johanne Jensen Skeie, André Sjurseth Hansen

Varamedlem - Nora Elvestad Reisnes (til gjenvalg i 2026)

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nora Elvestad Reisnes



Styrets årsrapport

Se vedlegg til sak 4.



ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG ORG.NR. 987483814, KLIENTNR. 3943

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		369 458	395 892
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		324 364	371 839
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-395 053	-398 273
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-70 690	-26 434
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		298 769	369 458
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		384 198	432 955
Kortsiktig gjeld		-85 429	-63 497
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		298 769	369 458



**ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG
ORG.NR. 987483814, KLIENTNR. 3943**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 379 727	1 358 282	1 389 000	1 367 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 379 727	1 358 282	1 389 000	1 367 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-21 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 540	-95 946	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar		-60 488	-364	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-74 753	-121 068	-55 000	-70 300
Forsikringer		-94 847	-82 275	-103 000	-107 000
Kommunale avgifter	7	-125 111	-115 250	-133 000	-132 000
Energi/fyring	8	-74 831	-59 569	-72 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 748	-68 899	-72 000	-77 000
Andre driftskostnader	9	-85 557	-48 609	-56 000	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-726 259	-626 738	-636 000	-643 300
DRIFTSRESULTAT		653 469	731 544	753 000	723 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 848	24 094	0	0
Finanskostnader	11	-346 953	-383 799	-360 000	-301 683
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-329 105	-359 705	-360 000	-301 683
ÅRSRESULTAT		324 364	371 839	393 000	422 017
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		324 364	371 839		



ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG ORG.NR. 987483814, KLIENTNR. 3943

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	15 928 000	15 928 000
Tomt		2 172 000	2 172 000
SUM ANLEGGSMIDLER		18 100 000	18 100 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 467	20 321
Forskuddsbetalte kostnader		89 948	74 870
Driftskonto OBOS-banken		42 495	117 813
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 290
Sparekonto OBOS-banken		226 288	218 661
SUM OMLØPSMIDLER		384 198	432 955
SUM EIENDELER		18 484 198	18 532 955
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		5 108 841	4 784 477
SUM EGENKAPITAL		5 110 741	4 786 377
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 689 928	6 084 981
Borettsinnskudd	14	7 598 100	7 598 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 288 028	13 683 081
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 865	25 643
Leverandørgjeld		24 854	34 115
Skyldige offentlige avgifter		0	1 713
Påløpte renter		1 710	2 026
SUM KORTSIKTIG GJELD		85 429	63 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 484 198	18 532 955
Pantstillelse	15	18 098 100	18 098 100



Garantiansvar 0 0

Oslo, 12.02.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Etterstadgata 30 Borettslag

Iris Celestine Pedersen Leikanger Monica Ferreira Ask Johanne Jensen Skeie

Andre Sjurseth Hansen

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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	636 791
Lån nr. 98207708151 og 98207365572	742 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 379 727



NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 384
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384
------------------------------	---------------

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-24 000
---	---------

SUM STYREHONORAR	-24 000
-------------------------	----------------

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR	-8 000
-----------------------------	---------------

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-895
-----------------------------	------

Drift/vedlikehold VVS	-9 004
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 602
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-31 809
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-24 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 444
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 753
---------------------------------	----------------

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-74 867
----------------------	---------

Renovasjonsgebyr	-50 245
------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 111
-------------------------------	-----------------

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 831
------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-74 831
----------------------------	----------------



NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-25 244
Renhold ved firmaer	-21 277
Snørydding	-34 016
Andre driftskostnader	-579
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 255
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 557

NOTE 10

FINANSINNEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 897
Renter av driftskonto i OBOS-banken	511
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 627
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	813
SUM FINANSINNEKTER	17 848

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-28 213
Pantegjeldsrenter	-318 740
SUM FINANSKOSTNADER	-346 953

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	15 928 000
SUM BYGNINGER	15 928 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007

-10 500 000

Nedbetalt tidligere

4 891 198

Nedbetalt i år

385 343

-5 223 459

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

1 023 821

Nedbetalt i år

9 710

-466 469

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 689 928

NOTE 14

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-7 598 100

SUM BORETTSSINNSKUDD

-7 598 100

NOTE 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

7 598 100

Pantelån

5 689 928

TOTALT

13 288 028

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

15 928 000

Tomt

2 172 000

TOTALT

18 100 000



Til generalforsamlingen i Etterstadgata 30 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Etterstadgata 30 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

16 av 39 13 Etterstadgata 30 Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



T

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, 25. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Iris Celestine Pedersen Leikanger	Etterstadgata 30
Styremedlem	Monica Ferreira Ask	Etterstadgata 30
Styremedlem	André Sjurseth Hansen	Etterstadgata 30
Styremedlem	Johanne Jensen Skeie	Etterstadgata 30
Varamedlem	Nora Elvestad Reisnes	Etterstadgata 30

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig og annen nyttig informasjon. Vibbo er hovedkanalen som styret bruker for kommunikasjon og viktige beskjeder til andelseiere og beboere.

Generelle opplysninger om Etterstadgata 30 Brl

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Etterstadgata 30 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987483814, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

232 119

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

Etterstadgata 30 Brl har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PwC Assurance AS.

Styrets arbeid i 2025

- Oppfølging av arbeider på loftet/taket (løpende)
- Forarbeid til prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg (gjennomført fase 1)
- Opprettet digitalt bookingsystem for fellesvaskeriet
- Organisert dugnad med fornying av maling på inngangsdører og vinduer i oppgang C
- Igangsatt prosess for energikartlegging med støtte fra Enova
- Oppfølging av forsikringssaker
- Årskontroll brannslukkere i fellesarealer

Viktig informasjon om prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg

Se informasjon på Vibbo: <https://vibbo.no/etterstadgata-30/nyheter/2026-2-6-viktig-informasjon-om-prosjekt-for-utskifting-av-ror-og-sanitaeranlegg-yjdlwzj>



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak regulering av innkreving til dekning av lån.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgifter i forbindelse med forarbeid til rør- og våtromsprosjekt og feilsøking ved VVS-hendelser.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet. 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.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Styret har besluttet at budsjett for prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg holdes utenfor det ordinære driftsbudsjettet, og dette er derfor ikke reflektert i budsjett for 2026.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet inkluderer ikke budsjettet for prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg, da finansieringsordning for prosjektet først vil bestemmes på årsmøtet.

(Innkreving for lån endres fortløpende ved endringer i lånebetingelser/renter)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.26

Selskapsnummer: 3943 Selskapsnavn: ETTERSTADGATA 30 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Hoff er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Iris Celestine Pedersen Leikanger og Monica Ferreira Ask er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 24.000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av finansieringsordning for prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg

Hvilket forslag stemmer du for?

- Låneopptak: Borettslaget tar opp et nytt felles lån på NOK 10 000 000 for å dekke kostnadene til prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg. Borettslaget vedtar også at det kan gis vikelse av borettsinnskuddet dersom banken krever dette.
- Kapitalinnhenting: Borettslaget henter inn kapital fra andelseierne tilsvarende NOK 10 000 000 for å dekke kostnadene til prosjekt for utskifting av rør og sanitæranlegg.

Sak 7 Valg av IN-ordning for eventuelt låneopptak

Hvilket forslag stemmer du for?

- JA: Borettslaget går inn for å opprette IN-ordning ved opptak av lån for å finansiere prosjektet for utskifting av rør og sanitæranlegg.
- NEI: Borettslaget velger å ikke opprette IN-ordning ved opptak av lån for å finansiere prosjektet for utskifting av rør og sanitæranlegg.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Nora Elvestad Reisnes



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim