



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

### 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, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 185 778	2 020 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 185 778</b>	<b>2 020 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 231 671	1 422 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 311 541</b>	<b>1 502 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>874 237</b>	<b>518 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 967	1 449
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 967</b>	<b>1 449</b>
Annen finanskostnad		381 138	251 703
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>381 138</b>	<b>251 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-376 171</b>	<b>-250 254</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 066	268 474
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 000 000	59 000 000
Sum varige driftsmidler		59 000 000	59 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 000 000	59 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			50 000
Andre fordringer		14 941	10 537
Sum fordringer		14 941	60 537
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		759 195	714 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		759 195	714 086
Sum omløpsmidler		774 136	774 623
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 774 136</b>	<b>59 774 623</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 325 156	3 827 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 325 156</b>	<b>3 827 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 329 156</b>	<b>3 831 089</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 144 834	13 507 095
Øvrig langsiktig gjeld		42 246 000	42 246 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 390 834</b>	<b>55 753 095</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 390 834</b>	<b>55 753 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 988	1 443
Leverandørgjeld		29 817	153 609
Annen kortsiktig gjeld		21 341	35 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 146</b>	<b>190 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 444 980</b>	<b>55 943 534</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 774 136</b>	<b>59 774 623</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467200

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

#### 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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 983 856 713  
BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN  
7 C OG D

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 185 778	2 020 773
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 185 778</b>	<b>2 020 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 231 671	1 422 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 311 541</b>	<b>1 502 045</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>874 237</b>	<b>518 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 967	1 449
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 967</b>	<b>1 449</b>
Annen finanskostnad		381 138	251 703
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>381 138</b>	<b>251 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-376 171</b>	<b>-250 254</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 066	268 474
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>



Organisasjonsnr: 983 856 713  
BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN  
7 C OG D

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 000 000	59 000 000
Sum varige driftsmidler		59 000 000	59 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 000 000	59 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			50 000
Andre fordringer		14 941	10 537
Sum fordringer		14 941	60 537
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		759 195	714 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		759 195	714 086
Sum omløpsmidler		774 136	774 623
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 774 136</b>	<b>59 774 623</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 325 156	3 827 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 325 156</b>	<b>3 827 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 329 156</b>	<b>3 831 089</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 144 834	13 507 095
Øvrig langsiktig gjeld	42 246 000	42 246 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>55 390 834</b>	<b>55 753 095</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>55 390 834</b>	<b>55 753 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 988	1 443
Leverandørgjeld	29 817	153 609
Annen kortsiktig gjeld	21 341	35 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>54 146</b>	<b>190 439</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>55 444 980</b>	<b>55 943 534</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>59 774 136</b>	<b>59 774 623</b>



Organisasjonsnr: 983 856 713  
BORETTLAGET ETTERSTADKROKEN  
7 C OG D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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

Etterstadkroken 7 C og D BL

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2023

Selskapsnummer: 5407





## Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 7 C og D BL

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5407>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstadkroken 7 C og D BL**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Mats Kristiansen og Knut-Ole Mathisen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. 5407 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

### **Styrets innstilling**

Begrunnelsen er at dette er et rimelig honorar sammenlignet med andre selskaper på denne størrelsen, samt at det har vært mye arbeid for styret knyttet til oppfølging av enkelte beboere i denne perioden. Styret tenker også at dette vil motivere til å bli med i styrearbeid fremover.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Solem Faugli

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mats Kristiansen
- Svein Olav Krøgli

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edvard Hogstad
- Kjartan Michalsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg for 1 år:

- Tommy Solem Faugli

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

Følgende stiller til valg som varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg for 1 år.:

- Mats Kristiansen
- Svein Olav Krøgli

**Valg av 1 stemmeberettiget person til årsmøtet for etterstadkroken** Velges for 1 år

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

- Knut-Ole Mathisen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tommy Solem Faugli	Etterstadkroken 7 D
Styremedlem	Mats Kristiansen	Etterstadkroken 7 D
Styremedlem	Knut Ole Mathisen	Etterstadkroken 7 D
Varamedlem	Svein Olav Krøgli	Etterstadkroken 7 D
Varamedlem	Kjartan Bjørndal Michalsen	Etterstadkroken 7 D

### Valgkomiteen

Elise Kleivane Etterstadkroken 7 D

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Etterstadkroken 7 C og D BL

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

135 48

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

Etterstadkroken 7 C og D BL har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret vedtok under budsjetteringen av denne perioden en målsetning om å holde økonomiske utgifter så langt nede som mulig, uten at dette skulle gå på bekostning av forsvarlig drift. Dette, for å sikre en trygg kapital i selskapet i møte med økte kostnader og et kommende fasadeprosjekt. Dette har vi lyktes godt med.

Styret har gjennomført 7 styremøter i 2022 og et i 2023.

Styret vedtok å avstå fra vask av fasade, ettersom at det ikke ble ansett som nødvendig på daværende tidspunkt. Det samme gjelder skylling av rør. Det ble også vedtatt å halvere hyppigheten på gulvvask innendørs, noe som så lang har vist seg som et gunstig tiltak. Det har blitt gjennomført elektrisk sjekk av det elektriske anlegget. Resultatet her var uten behov for tiltak for vårt selskap, og et utbedringsområde ble videresendt garasjelaget til oppfølging.

Styret har også engasjert privat aktør for å fjerne taggs eller graffiti på veggen som vender mot Brynseng skole.

Perioden har også bestått av beboeroppfølging og behandling av naboklager. Det har i denne sammenheng vært nødvendig med bistand fra advokat i Obos.

Det har vært mye arbeid knyttet til påpekte mangler på heisen fra kommunal instans.

Styret har bedt Schindler AS om å utbedre, men har opplevd mange heisstopp etter dette arbeidet. Dette har medført at styret ved gjentatte ganger har måttet ringe på service.

Styret har også besvart henvendelser fra beboere om spørsmål knyttet til alt fra parkering, internett og praktisk informasjon.

Mvh

Styret i Etterstadkroken 7C og D



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold.

### 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.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 disponible midler på kr. 719 990.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### 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 Etterstadkroken 7 C og D BL.

### Lån

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Borettslaget Etterstadkroken 7 C og D

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Etterstadkroken 7 C og D.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 sameiets 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>

Penneo Dokumentnøkkel: 41OWG-FUK0Z-UCPFA-1DTIUS-2IJAAL-5G572



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 410WG-FUK0Z-UCPFA-1D1US-2JAL-5G572



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>584 184</b>	<b>712 825</b>	<b>584 184</b>	<b>719 990</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		498 066	268 474	417 000	184 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-362 261	-397 115	-398 000	-313 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>135 805</b>	<b>-128 641</b>	<b>19 000</b>	<b>-128 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>719 990</b>	<b>584 184</b>	<b>603 184</b>	<b>591 490</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		774 136	774 623		
Kortsiktig gjeld		-54 146	-190 439		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>719 990</b>	<b>584 184</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 159 400	2 010 160	2 147 000	2 318 000
Andre inntekter	3	26 378	10 613	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 185 778</b>	<b>2 020 773</b>	<b>2 147 000</b>	<b>2 318 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 530	-8 579	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 288	-89 688	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-5 335	-25 740	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-62 369	-317 516	-281 000	-241 000
Forsikringer		-187 045	-176 676	-191 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-304 082	-283 099	-287 000	-336 000
Kostnader sameie		0	0	0	-110 000
Energi/fyring		-170 783	-138 963	-100 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 542	-133 075	-137 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-254 697	-248 840	-284 000	-169 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 311 541</b>	<b>-1 502 045</b>	<b>-1 469 000</b>	<b>-1 625 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>874 237</b>	<b>518 728</b>	<b>678 000</b>	<b>692 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 967	1 449	0	0
Finanskostnader	12	-381 138	-251 703	-261 000	-508 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-376 171</b>	<b>-250 254</b>	<b>-261 000</b>	<b>-508 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>498 066</b>	<b>268 474</b>	<b>417 000</b>	<b>184 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		498 066	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	51 000 000	51 000 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 275	224
Kundefordringer		0	50 000
Andre kortsiktige fordringer	14	10 666	10 313
Driftskonto OBOS-banken		169 247	168 480
Sparekonto OBOS-banken		589 948	545 606
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>774 136</b>	<b>774 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 774 136</b>	<b>59 774 623</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		4 325 156	3 827 089
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 329 156</b>	<b>3 831 089</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 144 834	13 507 095
Borettsinnskudd	16	42 246 000	42 246 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 390 834</b>	<b>55 753 095</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 341	35 387
Leverandørgjeld		29 817	153 609
Påløpte renter		2 988	1 443
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>54 146</b>	<b>190 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 774 136</b>	<b>59 774 623</b>
Pantstillelse	17	56 481 000	56 481 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.04.2023  
Styret i Borettslaget Etterstadkroken 7 C Og D

Tommy Solem Faugli/s/

Mats Kristiansen/s/

Knut Ole Mathisen/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 146 692
Eiendomsskatt	12 708
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 159 400</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Plan og Bygningsetaten - innkrevd beboer.	25 000
Regnskapskorrigeringer	70
Salg nøkler	105
Salg Røykvarsler	1 203
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 378</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>
------------------------------	---------------

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 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 530.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 335
------------------------------------------------	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 335</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 625
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-9 938
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 882
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 923
--------------------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-62 369</b>
---------------------------------	----------------

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 721
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-182 458
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-108 903
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-304 082</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-101 130
Andre fremmede tjenester	-735
Trykksaker	-1 244
Andre kontorkostnader	-676
Porto	-800
Kontingenter	-146 680
Bank- og kortgebyr	-3 032
Velferdskostnader	-400
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-254 697</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	337
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 342
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	288
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 967</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-371 441
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 697
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-381 138</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 2001	51 000 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>51 000 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.135/bnr.48

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjelag Etterstadkroken 2022	10 666
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 666</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 761 921	
Nedbetalt tidligere	593 187	
Nedbetalt i år	325 560	
		-12 843 174

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-400 000	
Nedbetalt tidligere	61 639	
Nedbetalt i år	36 701	
		-301 660

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-13 144 834****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig i 2001 **-42 246 000**

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-42 246 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	42 246 000
Pantelån	13 144 834
<b>TOTALT</b>	<b>55 390 834</b>

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

Bygninger	51 000 000
Tomt	8 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>59 000 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565752. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 30.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.06.23

**Selskapsnummer:** 5407 **Selskapsnavn:** Etterstadkroken 7 C og D BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

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

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Tommy Solem Faugli

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Mats Kristiansen

Svein Olav Krøgli

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Edvard Hogstad

Kjartan Michalsen

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

Tommy Solem Faugli

**Varamedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg for 1 år.** (kun 1 skal velges)

Mats Kristiansen

Svein Olav Krøgli

**Stemmeberettiget person til årsmøtet for Etterstadkroken** (kun 1 skal velges)

Knut-Ole Mathisen

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.