



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 442 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 577 302	2 591 447
Sum inntekter		2 577 302	2 591 447
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 179 379	1 335 234
Sum kostnader		1 267 459	1 426 514
Driftsresultat		1 309 843	1 164 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 432	11 883
Sum finansinntekter		7 432	11 883
Annen finanskostnad		482 586	577 515
Sum finanskostnader		482 586	577 515
Netto finans		-475 154	-565 632
Ordinært resultat før skattekostnad		834 689	599 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		834 689	599 301
Årsresultat		834 689	599 301
Totalresultat		834 689	599 301
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		834 689	599 301
Sum overføringer og disponeringer		834 689	599 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 930 900	98 020 394
Sum varige driftsmidler		97 930 900	98 020 394
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 930 900	98 020 394
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 727	29 387
Sum fordringer		27 727	29 387
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 945 673	1 649 357
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 945 673	1 649 357
Sum omløpsmidler		1 973 400	1 678 744
SUM EIENDELER		99 904 300	99 699 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
Sum innskutt egenkapital		5 100	5 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 126 217	3 381 022
Sum opptjent egenkapital		4 126 217	3 381 022
Sum egenkapital		4 131 317	3 386 122
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 414 651	22 900 379
Øvrig langsiktig gjeld		73 329 900	73 329 900
Sum annen langsiktig gjeld		95 744 551	96 230 279
Sum langsiktig gjeld		95 744 551	96 230 279
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 064	46 542
Annen kortsiktig gjeld		24 369	36 195
Sum kortsiktig gjeld		28 433	82 737
Sum gjeld		95 772 984	96 313 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 904 300	99 699 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446478

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 442 068
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 984 442 068
ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 577 302	2 591 447
Sum inntekter		2 577 302	2 591 447
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 179 379	1 335 234
Sum kostnader		1 267 459	1 426 514
Driftsresultat		1 309 843	1 164 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 432	11 883
Sum finansinntekter		7 432	11 883
Annen finanskostnad		482 586	577 515
Sum finanskostnader		482 586	577 515
Netto finans		-475 154	-565 632
Ordinært resultat før skattekostnad		834 689	599 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		834 689	599 301
Årsresultat		834 689	599 301
Totalresultat		834 689	599 301
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		834 689	599 301
Sum overføringer og disponeringer		834 689	599 301



Annen egenkapital	4 126 217	3 381 022
Sum opptjent egenkapital	4 126 217	3 381 022
Sum egenkapital	4 131 317	3 386 122
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 414 651	22 900 379
Øvrig langsiktig gjeld	73 329 900	73 329 900
Sum annen langsiktig gjeld	95 744 551	96 230 279
Sum langsiktig gjeld	95 744 551	96 230 279
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 064	46 542
Annen kortsiktig gjeld	24 369	36 195
Sum kortsiktig gjeld	28 433	82 737
Sum gjeld	95 772 984	96 313 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	99 904 300	99 699 138



Organisasjonsnr: 984 442 068
ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Etterstadkroken 7 A og B BL

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 7 A og B BL. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5441>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Låneopptak til nødvendig vedlikehold
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av styremedlem og varamedlem til Etterstadkroken Vel og garasje
8. Valg av en stemmeberettiget person til årsmøtet i Etterstadkroken Vel

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstadkroken 7 A og B BL

Thom Aadne Nilsen

Dennis John Magnus Lundh

John Olav Stensaker



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siri Reiersen og Thea Ullhaug er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 5441 Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thom Aadne Nilsen	2019 – 2021
Styremedlem	Dennis John Magnus Lundh	2020 – 2022
Styremedlem	John Olav Stensaker	2020 – 2021
Varamedlem	Sissel Herseth	2020 – 2021
Varamedlem	Camilla Kjeldgaard Samuelsen	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Etterstadkroken 7 A og B BL

Borettslaget består av 51 andelsleiligheter.

Etterstadkroken 7 A og B BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984442068, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadkroken 7 A og B

Gårds- og bruksnummer:

135 47

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Etterstadkroken 7 A og B BL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Møter

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 4 styremøter. I mellom styremøtene har styret behandlet en rekke større og mindre saker per e-post og telefon. Møter har vært holdt både digitalt og fysisk. Styreleder Thom Aadne Nilsen har representert borettslaget i Etterstadkroken vel og garasjelag.

Økonomi

Styret økte felleskosnadene før jul 2020 for å komme på et nivå slik at vi kan begynne rehabilitering av blokka vår. Vi skal de nærmeste årene bruke av oppsparte midler og evt ta opp lån for å gjøre nødvendig vedlikehold på blokka vår.

Aktiviteter

Vi har skiftet callinganlegg, det gamle var ustabil og vi ønsket noe som var mere driftsikkert. Vi har hatt befaring med Selvaag for en tilsandsrapport. Styret har dialog med 7cd og 7ef om vedlikehold og kjøpt av tjenester. Dette for å få en bedre pris samlet. Styret ser på mulighet for digital oppslagstavle i oppgangene. Styret innhenter priser på ny belysning i oppgangene. Det er ikke så lett å få tak i lysrør og lamper med LED bruker mindre strøm enn dagens belysning.

HMS

Det har ikke vært noen saker som omfatter HMS i dette styrets periode.

Vedlikehold

Boning av gulv i oppgangene er bestilt og skal utføres i mai.

Styret har fått tilstandsrapport fra Selvaag og vi er i dialog med dem om en stor utvendig rehabilitering. Vi ønsker å rehabilitere balkonger. Disse trenger overflatebehandling for ikke å ruste. Videre trenger sidetak, tak over inngangspart ny membran. Dette gleder også terrasser i øverste etasje. Det blir også sjekket behov for bytte/vedlikehold av vinduer og dører i fasade. En slik rehabilitering vil gjøres på høsten eller tidlig på våren slik at vi kan bruke balkong/terrasser om sommeren.

Det har blitt lagt ny asfalt på hele området. Ønsket fra 5ab var å asfaltere gjesteparkeringen. Flertalet i Vellet ønsket vi tok hele området da det var flere steder det var behov for dette. Betaling for dette blir delt mellom blokkene. Vår andel er tatt med i budsjettet for 2021.

Heisene våre går enda og vi har en gunstig vedlikeholdsavtale. Men det blir vanskeligere å få deler til heisene og det vurderes fortløpende når det er behov for rehabilitering. Flere av naboblokkene har gjort dette og vi nærmer oss at vi også må gjøre dette. En slik rehabilitering vil ta 6 uker og da vil vi være uten heis. Før vi setter igang dette vil vi informere i god tid og vi vil ha dialog med dem som er avhengig av heis.



Etterstadkroken 7 A og B BL

Annet

Dugnad i år er vanskelig å gjennomføre ut fra dagens smittesituasjon. Om det blir noen felles dugnad er det opp til Vellet og organisere.

Det har i løpet av 2020 vært 1 salg i borettslaget vårt.

Det er pr d.d 4 leiligheter som er på fremleie.



Etterstadkroken 7 A og B BL

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 577 302.

Andre inntekter gjelder salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 267 459.

Resultat

Årets resultat på kr **834 689** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt noe på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **1 944 967** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 160 000 til nytt callinganlegg og kr 180 000 til asfaltering. I tillegg er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 7 %.

Lån

Etterstadkroken 7 A og B BL har lån i Eika Boligkreditt AS. Dette er et annuitetslån med flytende rente og en løpetid på 40 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Etterstadkroken 7 A og 7 B Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Etterstadkroken 7 A og 7 B Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-14 10:44:42Z



Penneo Dokumentmøkket: F6E5-ICYHK-VWHLF-MN5GG-5EXXX-X3EWA

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG ORG.NR. 984 442 068, KUNDENR. 5441

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 596 007	1 440 824	1 596 007	1 944 968
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	834 689	599 301	593 000	524 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -485 728	-444 118	-440 000	-528 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	348 961	155 183	153 000	-4 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 944 967	1 596 007	1 749 007	1 940 968
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 973 400	1 678 744		
Kortsiktig gjeld	-28 433	-82 737		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 944 967	1 596 007		



Etterstadkroken 7 A og B BL

ETTERSTADKROKEN 7 A OG 7 B BORETTSLAG ORG.NR. 984 442 068, KUNDENR. 5441

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		968 314	1 021 633	1 023 084	923 100
Innkrevde felleskostnader	2	1 608 038	1 568 220	1 565 916	1 721 900
Andre inntekter	3	950	1 594	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 577 302	2 591 447	2 589 000	2 645 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 874	-7 859	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 388	-94 643	-97 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-39 101	-27 233	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-105 019	-280 178	-197 000	-537 000
Forsikringer		-112 536	-104 431	-111 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-315 949	-291 008	-321 000	-316 000
Kostnader sameie		-179 672	-208 092	-180 000	-180 000
Energi/fyring		-31 668	-41 861	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 733	-163 630	-169 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-122 439	-116 300	-132 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 267 459	-1 426 514	-1 387 000	-1 730 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 309 843	1 164 933	1 202 000	915 000
DRIFTSRESULTAT		1 309 843	1 164 933	1 202 000	915 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 432	11 883	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-482 586	-577 515	-613 000	-395 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-475 154	-565 632	-609 000	-391 000
ÅRSRESULTAT		834 689	599 301	593 000	524 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		834 689	599 301		



Etterstadkroken 7 A og B BL

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 930 900	89 930 900
Tomt		8 000 000	8 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	89 494
SUM ANLEGGSMIDLER		97 930 900	98 020 394
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 725	11 731
Forskuddsbetalte kostnader		18 833	0
Andre kortsiktige fordringer	14	169	17 656
Driftskonto OBOS-banken		123 632	433 218
Sparekonto OBOS-banken		1 822 041	1 216 139
SUM OMLØPSMIDLER		1 973 400	1 678 744
SUM EIENDELER		99 904 300	99 699 138
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Annen egenkapital	15	4 126 217	3 381 022
SUM EGENKAPITAL		4 131 317	3 386 122
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 414 651	22 900 379
Borettsinnskudd	17	69 504 900	69 504 900
Annen langsiktig gjeld	18	3 825 000	3 825 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 744 551	96 230 279
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 437	36 195
Leverandørgjeld		4 064	46 542
Annen kortsiktig gjeld	19	2 932	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 433	82 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 904 300	99 699 138
Pantstillelse	20	104 450 800	97 004 900
Garantiansvar		0	320 375

Oslo, 13.04.2021

Styret i Etterstadkroken 7 A Og 7 B Borettslag

Thom Aadne Nilsen /s/

Dennis John Magnus Lundh /s/

John Olav Stensaker /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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Etterstadkroken 7 A og B BL

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 604 826
Eiendomsskatt	3 212
Kapitalkostnader på IN-lån	988 402
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-20 088
Overført til kapitalkostnader	-968 314
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 608 038

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	950
SUM ANDRE INNTEKTER	950

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 874.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 601
Selvåg Prosjekt	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	-39 101

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 795
Kostnader dugnader	-1 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 019

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



Etterstadkroken 7 A og B BL

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 226
Vann- og avløpsavgift	-205 966
Renovasjonsavgift	-106 758
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-315 949

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-19 201
Renhold ved firmaer	-85 875
IN-admin gebyr og SMS fra styrerommet	-10 013
Trykksaker	-1 153
Porto	-1 232
Kontingenter	-2 040
Bankgebyr	-2 926
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 439

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	235
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 902
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 295
SUM FINANSINNTEKTER	7 432

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-482 586
SUM FINANSKOSTNADER	-482 586

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2002	89 930 900
SUM BYGNINGER	89 930 900

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.135/bnr.47

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

Avregningskonto IN	169
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	169



Etterstadkroken 7 A og B BL

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 449 236
Egenkapital fra IN tidligere	721 082
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-44 101
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 126 217

Avvikling av egenkapital i fellesanlegg 89484 ført mot egenkapitalen i 2020.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2012	-24 595 900
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	974 439
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	485 728
Nedbetalt tidligere, IN	721 082
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-22 414 651

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-69 504 900
SUM BORETTINNSKUDD	-69 504 900

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-3 825 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 825 000

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-2 932
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 932



Etterstadkroken 7 A og B BL

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 504 900
Pantelån	22 414 651
Beregnete IN-forpliktelser	676 981
TOTALT	92 596 532

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	89 930 900
Tomt	8 000 000
TOTALT	97 930 900



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styrets e-post adresse

Styret i borettslaget kan nås på e-post: etterstadkroken7ab@gmail.com.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 4607791. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mai og 30. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Etterstadkroken 7 A og B BL

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstadkroken 7 A og B BL er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Markiser

Beboere som velger å sette opp markiser betaler dette selv og må benytte de standarder som er fastlagt av styret. Ta kontakt med styret for utlevering av dette.

Utskifting av vifte på kjøkken

Styret ønsker å presisere at ved utskifting av vifte på kjøkkenet skal det kjøpes vifte i henhold til beskrevne retningslinjer i beboerpermen for bygget. Det skal være vifte tilknyttet fellesanlegg for å sikre at avtrekkene for bygget totalt sett fungerer som forutsatt. Styret har eksempler på leverandører og kan bistå i vurdering av om ønsket vifte er egnet.

Husordensreglene

Styret ønsker å minne om at det finnes husordensregler for blokken og at det å bo i et borettslag forplikter den enkelte til å ta hensyn til naboer og respektere de reglene som fellesskapet har besluttet. Dette gjelder spesielt tidspunktene for ro mtp oppussing, gressklipping og forsøpling på fellesområdene og ned på plenene på bakkeplan (som er beboernes hager).



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000. Beløpet er uendret fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000.



Sak 5

Låneopptak til nødvendig vedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ansvar er bla å gjøre nødvendig vedlikehold av blokka vår. Sist høst så hadde vi en gjennomgang med Selvaag prosjekt for å få en status på blokka. Det som bør gjøres nå snart er rehabilitering av balkonger/terrasser og kontroll/repasasjon/bytte av vinduer og dører.

Vi har pr dags dato spart opp litt over 1,6 mill og vi komme til å trenge mere enn dette. Vi har også fått pris på rehabilitering av heisene på rett over 1 mill. Den siste tiden har det vært endel problemer med heis og vi vurderer om tida er inne til å gjøre noe med heisen nå.

Styret ønsker å ta opp lån til å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Vi ønsker å bruke av egenkapital til vedlikehold men det holder ikke til alt vi bør gjøre. Vi ønsker et lån på max 3 mill for dette. Når vi er ferdig med det vi skal gjøre ønsker vi å nedbetale så mye vi kan av lånet med egenkapital. Styret ønsker å ha minst mulig gjeld, men vi ser dette som nødvendig for å gjøre det vi nå skal gjøre. Vi legger ut rapporten fra Selvaag Prosjekt på Vibbo for de som vil se denne.

Om dette vil øke felleskostnadene er usikkert nå. Vi går litt i overskudd slik nivået er nå og dette kan være nok til dekke det nye lånet. Men det vet vi ikke med sikkerhet før vi ser totalpris og hva vi sitter igjen med av lån etter vi har brukt endel av vår egenkapital.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt fra borettslaget til å ta opp lån på maks 3 millioner for å gjøre nødvendig vedlikehold.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Thom Aadne Nilsen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

John Olav Stensaker

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Siri Reiersen

Thea Ullhaug



Sak 7

Valg av styremedlem og varamedlem til Etterstadkroken Vel og garasje

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Thom Aadne Nilsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Dennis John Magnus Lundh



Sak 8

Valg av en stemmeberettiget person til årsmøtet i Etterstadkroken Vel

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Thom Aadne Nilsen velges som stemmeberettiget person til årsmøtet i Etterstadkroken Vel.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.