



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950151781

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		637 373	664 442
Sum inntekter		637 373	664 442
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		520 206	535 949
Sum kostnader		565 846	581 589
Driftsresultat		71 527	82 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 220	4 565
Sum finansinntekter		8 220	4 565
Annen finanskostnad		19 970	18 184
Sum finanskostnader		19 970	18 184
Netto finans		-11 750	-13 619
Resultat før skattekostnad		59 777	69 234
Årsresultat		59 777	69 234
Totalresultat		59 777	69 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 777	69 234
Sum overføringer og disponeringer		59 777	69 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 899 845	3 899 845
Sum varige driftsmidler		3 899 845	3 899 845
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		520	520
Andre fordringer		23 534	20 006
Sum finansielle anleggsmidler		24 054	20 526
Sum anleggsmidler		3 923 899	3 920 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		325 386	285 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 386	285 950
Sum omløpsmidler		325 386	285 950
SUM EIENDELER		4 249 285	4 206 321

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 344 133	3 284 356
Sum opptjent egenkapital		3 344 133	3 284 356
Sum egenkapital		3 345 433	3 285 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		301 435	321 447
Øvrig langsiktig gjeld		583 644	580 874
Sum annen langsiktig gjeld		885 079	902 321
Sum langsiktig gjeld		885 079	902 321
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102	3 362
Leverandørgjeld		18 670	14 982
Sum kortsiktig gjeld		18 772	18 344
Sum gjeld		903 851	920 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 249 285	4 206 321



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 541540

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 781
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 950 151 781
BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		637 373	664 442
Sum inntekter		637 373	664 442
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		520 206	535 949
Sum kostnader		565 846	581 589
Driftsresultat		71 527	82 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 220	4 565
Sum finansinntekter		8 220	4 565
Annen finanskostnad		19 970	18 184
Sum finanskostnader		19 970	18 184
Netto finans		-11 750	-13 619
Resultat før skattekostnad		59 777	69 234
Årsresultat		59 777	69 234
Totalresultat		59 777	69 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 777	69 234
Sum overføringer og disponeringer		59 777	69 234



Organisasjonsnr: 950 151 781
BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 899 845	3 899 845
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		520	520
Andre fordringer		23 534	20 006
Sum finansielle anleggsmidler		24 054	20 526
Sum anleggsmidler		3 923 899	3 920 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		325 386	285 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 386	285 950
Sum omløpsmidler		325 386	285 950
SUM EIENDELER		4 249 285	4 206 321
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 344 133	3 284 356
Sum opptjent egenkapital	3 344 133	3 284 356
Sum egenkapital	3 345 433	3 285 656
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	301 435	321 447
Øvrig langsiktig gjeld	583 644	580 874
Sum annen langsiktig gjeld	885 079	902 321
Sum langsiktig gjeld	885 079	902 321
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102	3 362
Leverandørgjeld	18 670	14 982
Sum kortsiktig gjeld	18 772	18 344
Sum gjeld	903 851	920 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 249 285	4 206 321



Organisasjonsnr: 950 151 781
BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

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 2025

Innkalling

S.nr. 406

BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Etterstadsletta 35 C.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024-2025.pdf
3. Kommentarer til regnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
4. 0406 Etterstadsetta 46 borettslag Revisjonsberetning.pdf
5. 0406 Årsregnskap 2024 Etterstadsetta 46 borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000 iht budsjett 2025.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Kandidater til neste periode er ikke klart ved utsendelse av innkalling, men foreslås direkte på generalforsamlingen.

Styremedlem Tom Arne Nygaard står ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pär Silberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamling.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pär Silberg	Etterstadsletta 46 A
Styremedlem	Liv Kristensen	Etterstadsletta 46 B
Styremedlem	Tom Arne Nygaard	Etterstadsletta 46 B
Varamedlem	Preben K. Haukvik	Etterstadsletta 46 B

Delegert med var til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Preben K. Haukvik	Etterstadsletta 46 B
Vara	Pär Silberg	Etterstadsletta 46 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styrets e-post: etterstadsletta46@styrerommet.no

Se Etterstadsletta 46 Borettslags hjemmeside på vibbo.no/etterstadsletta-46 for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Etterstadsletta 46 Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Etterstadsletta 46 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950151781, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 237 / 15

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Etterstadsletta 46 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid siden sist årsmøte 2024.

Styret har jobbet godt gjennom året som har vært med jevnlige styremøter med godt samarbeid og god dialog for og løse styrets oppgaver på best mulig måte.

Utenom normale forefallende oppgaver så har styret jobbet med flere saker gjennom det siste året.

Eksempler på en del av sakene styret har arbeidet med:

- Befaring av tak:
 - Vi har gjennomført befaring av taket som nå begynner og bli en god del år. Ifølge fagperson så er taket fortsatt i visuell god stand og noen små utbedringer blei gjort ved befaring i forebyggende hensyn. Ny befaring om ca. 5 år blei anbefalt.
- Prosess varsel:
 - Vi mottok i 2024 et prosessvarsel fra Etterstadsvingen Borettslag om beplantning på vår eiendom som var i brudd med veitrafikkloven. Dette blei behandlet i styret og vedtak blei fattet til og leie in firma som fjernet beplantningen som var i strid med lovverket.
- Infrastruktur elbilladere:
 - Fått ferdigstilt infrastrukturen for elbilladene som blei installert og tatt i bruk oktober 2022. I perioden oktober 2022 til september 2024 var systemet av en feil satt opp slik at borettslaget betalte for all ladning. Dette var aldri hensikten og informasjonen til beboerne før installasjon av ladere var at hver beboer betaler selv for bruk og månedsgebyr. Bruken i angitt periode blei etter fakturert og fra september 2024 betaler hver bruker for sitt forbruk.
- Fasaderehabilitering:
 - Det er flere forhold på bygningen som må utbedres og dette arbeidet startet vi med og få oversikt på i fjor. Vi hadde firma inne på befaring i fjor høst som etter mye om og, men trakk seg fra jobben. Grunnet klima så måtte prosjektet utsettes til vår 2025. Nytt firma har vært på befaring og gitt tilbud som er meget fornuftig og styret håper vi kan starte opp med arbeidene så raskt som bare mulig.

Det har akkumulert seg opp flere forhold som må utbedres så som:

- Balkongdekker i 3 etasjen
- Balkongtak i 2 etasjen
- Treverk balkonger må beises og noe treverk må byttes
- Treverk over balkonger i 3 etasje må beises



- Vinduer på hele forsiden(balkongsiden) må skrapes og beises
- Hvite felt ved inngangspartiene skal males opp
- Tak over inngangspartiene må tettes og males
- Begge inngangspartiene trenges og males.
- Dør til oppgang A må utbedres da fuktskader gjør at den ikke lukkes pr automatikk.

Det har også blitt avholdt både høst og vårdugnader som der beboerne har lagt ned et godt stykke arbeid. Vi hatt flott sosialt samvær med grilling, boller, kaffe og brus.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak økning av felleskostnader med 4% fra 1. mai 2024 som ikke lå i budsjett, samt etterskuddsvis innkreving av ladestrøm.

Driftskostnadene er litt lavere enn budsjettert som skyldes i hovedsak at det ble benyttet mindre på drift og vedlikehold enn budsjettert, samt at kostnader til energi også lå litt lavere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt bl.a. forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadsletta 46 Borettslag.

Lån

Etterstadsletta 46 Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har månedlige terminforfall, flytende rente på 6,05 % per 07.05.24 og løper fram til 30.05.2035.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4% iht. informasjon til styret av 30.11.24.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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 2025.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstadsletta 46

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstadsletta 46 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 4
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 25 | 20.06.2025 Etterstadsletta 46 Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

ORG.NR. 950 151 781, KUNDENR. 406

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		267 606	218 859
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		59 777	69 234
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-20 012	-20 063
Innsk. øremerk. bankkto		-758	-424
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		39 007	48 747
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		306 613	267 606
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		325 386	285 950
Kortsiktig gjeld		-18 772	-18 344
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		306 614	267 606



BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46 ORG.NR. 950 151 781, KUNDENR. 406

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	612 636	605 442	597 000	683 000
Andre inntekter	3	24 737	59 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		637 373	664 442	597 000	683 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-7 125	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-37 565	-35 670	-37 800	-40 000
Konsulenthonorar	7	-6 670	-1 298	-4 500	-5 000
Kontingenter		-2 600	-2 600	-2 600	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-56 011	-107 729	-100 000	-100 000
Forsikringer		-92 117	-76 748	-82 000	-98 000
Kommunale avgifter	9	-156 658	-147 364	-155 700	-179 048
Energi/fyring		-42 342	-43 759	-29 000	-29 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 872	-42 201	-44 000	-46 000
Andre driftskostnader	10	-75 247	-71 455	-77 000	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-565 846	-581 589	-585 740	-633 048
DRIFTSRESULTAT		71 527	82 853	11 260	49 952
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 220	4 565	0	0
Finanskostnader	12	-19 970	-18 184	-20 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 750	-13 619	-20 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		59 777	69 234	-8 740	30 952
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 777	69 234		



BORETTLAGET ETTERSTADSLETTA 46
ORG.NR. 950 151 781, KUNDENR. 406

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 763 236	3 763 236
Tomt		136 609	136 609
Aksjer og andeler	14	520	520
Miljøbankkonto, øremerket		23 534	20 006
SUM ANLEGGSMIDLER		3 923 899	3 920 371
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		148 539	99 723
Sparekonto OBOS-banken		176 846	186 227
SUM OMLØPSMIDLER		325 386	285 950
SUM EIENDELER		4 249 285	4 206 321
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		3 344 133	3 284 356
SUM EGENKAPITAL		3 345 433	3 285 656
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	301 435	321 447
Borettsinnskudd	16	561 361	561 361
Avsetning bomiljøtiltak	17	22 283	19 513
SUM LANGSIKTIG GJELD		885 079	902 321
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 670	14 982
Påløpte renter		102	1 713
Påløpte avdrag		0	1 649
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 772	18 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 249 285	4 206 321



Pantstillelse	18	2 422 700	2 422 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2025

Styret i Borettslaget Etterstadsletta 46

Pär Anders Silberg/s/

Liv Kristensen/s/

Tom Arne Nygaard/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	612 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	612 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 792
Ladeinntekter	22 945
SUM ANDRE INNETEKTER	24 737

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 670
SUM KONSULENTHONORAR	-6 670

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 963
Drift/vedlikehold elektro	-2 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 579
Kostnader dugnader	-2 484
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-56 011

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 485
Renovasjonsavgift	-52 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-156 658

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 311
Renhold ved firmaer	-36 816
Snørydding	-30 310
Andre fremmede tjenester	-297
Trykksaker	-5
Andre kontorkostnader	-1 394
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 247

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	459
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 761
SUM FINANSINNTEKTER	8 220

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-19 970
SUM FINANSKOSTNADER	-19 970

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

Kostpris/bokført verdi 1973	1 589 000
Tilgang 1996	2 174 236
SUM BYGNINGER	3 763 236

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr. 237/bnr.15

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-Tv As. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 13 Pålydende: kr. 40 Balanseført verdi: kr.520.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-Tv As, eier borettslaget nå 130 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel Tv As er på kr 636 400.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-500 000
Nedbetalt tidligere	178 553
Nedbetalt i år	20 012
	-301 435
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-301 435

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-422 700
Tilleggsinnskudd	-138 661

SUM BORETT SINNSKUDD -561 361

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-22 283
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-22 283

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	561 361
Pantelån	301 435
TOTALT	862 796

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 763 236
Tomt	136 609
TOTALT	3 899 845



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565503. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppgradering uteområder
2022	Etablering av ladeinfrastruktur
2021	Rens av ventilasjonssystem
2020	Oppgradering sykkelbod
2018	Høytrykksspyling av avløpsrør
2017	Rens av ventilasjonsanlegget
2016	Ny stikkledning og vifter på tak
2015 - 2015	Oppussing av oppganger.
2015 - 2015	Beis/maling treverk på fasaden/vinduer.
2014 - 2014	Ny belysning i oppganger.
2013 - 2013	Nye inngangsdører.
2011 - 2011	Asfaltering av gårdsplassen.
1996 - 2006	Diverse rehabilitering

Markering av parkeringsplasser

1996	Ny teglsteinsfasade og større balkonger. Resten av vinduene byttes.
1997	Opprustet uteanlegget.
1998	Skiftet det elektriske anlegget. Nytt tak.
2002	Nytt brannsikringsutstyr med rømningsvei, brannslanger m.m.
2003	Beiset vinduskarmer på utsiden og balkongene.
2004	Modernisering og oppdatering av utebelysning, tilkobl. for motorvarmere.
2005	Nye postkasser.
2006	Nytt ventilasjonsanlegg.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 406 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTADSLETTA 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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