



Årsmøte 2022

Etterstadkroken 7 A og B BL

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 7 A og B 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 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5441>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstadkroken 7 A og B BL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet

Sak 2

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 3

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

Thea Ullhaug Pope og Siri Reiersen er valgt.

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. 5441 Årsrapport til styrevernet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000.

Styrets innstilling

Styret har hatt mer oppgaver med vedlikehold. I tillegg har styrehonoraret vært uendret i over 10 år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dennis John Magnus Lundh

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Vik
 - Jarle Haraldsson
-

Sak 7

Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Thom Aadne Nilsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Dennis John Magnus Lundh

Valg av 1 stemmeberettiget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som stemmeberettiget :

- Dennis John Magnus Lundh
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thom Aadne Nilsen	Etterstadkroken 7 A
Styremedlem	Dennis John Magnus Lundh	Etterstadkroken 7 B
Styremedlem	John Olav Stensaker	Etterstadkroken 7 A
Varamedlem	Thea Ullhaug Pope	Etterstadkroken 7 A
Varamedlem	Siri Reiersen	Etterstadkroken 7 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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.

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 – 2021/2022

Møter

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 4 styremøter. Imellom 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 felleskostnadene januar 2022 for å møte behov for 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 /vedlikehold

Vi har gjort avtale om skifte av lys i oppgangene våre. Det er vanskelig å få lysrør til lampene vi har, og vi sliter med å få vaktmester til å bytte lysrør i inngangspartiet. Vi skal også male oppgangene våre så fort som lampene er byttet.

Vi har gjort avtale med et firma på vask av fasader og balkonger.

Det blir/har vært avholdt dugnad i år. Oppgangene våre er blitt vasket og bonet.

Vinduer og dører vil bli pusset opp når det er tid for det. Selvaag har sett på det og vi skal ha en gjennomgang med dem på høsten på om/når det skal gjøres.

HMS

Det har ikke vært noen saker som om befatter HMS I dette styrets periode.

Vedlikehold:

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 naboblokene 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 i gang dette vil vi informere i god tid og vi vil ha dialog med dem som er avhengig av heis.

Annet:

Vi har meldt oss inn i Huseiernes Landsforening. Dette gir oss mulighet for rådgivning og gode rabattavtaler. Det gir oss bla lavere årspremie på forsikring.

Det har i løpet av 2021 vært 4 salg i borettslaget vårt.

Det er pr d.d 1 leilighet som er på fremleie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 715 816**.

Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering av callinganlegg til beboerne.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 680 643**.

Det er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader av drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **801 476** 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 2021 ble det innbetalt kr 150 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr **1 185 173**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **2 066 437** 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Større vedlikeholdstiltak: Dersom styret har satt av penger til konkrete vedlikeholdstiltak bør man ramse opp disse her.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Etterstadkroken 7 A og B BL.

Lån

Etterstadkroken 7 A og B BL har ett lån i Eika.

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 2022.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Etterstadkroken 7 A og 7 B Borettslag

Konklusjon

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

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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>

BDO AS

Sven Aarvold
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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 17:07:09 UTC



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).

Vedlegg 1

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 validert på <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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 944 968	1 596 007	1 944 968	2 066 437
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		801 476	834 689	524 000	607 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-530 006	-485 728	-528 000	-549 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-150 000	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	8 883	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		121 470	357 844	-4 000	58 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 066 437	1 953 850	1 940 968	2 124 437

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 110 182	1 973 400
Kortsiktig gjeld	-43 745	-28 433
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 066 437	1 944 968

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		917 755	968 314	923 100	923 100
Innkrevde felleskostnader	2	1 730 852	1 608 038	1 721 900	1 799 900
Andre inntekter	3	67 209	950	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 715 816	2 577 302	2 645 000	2 723 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 208	-8 874	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 163	-97 388	-100 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-36 718	-39 101	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-494 500	-105 019	-537 000	-537 000
Forsikringer		-119 104	-112 536	-120 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-325 507	-315 949	-316 000	-327 000
Kostnader sameie		0	-179 672	-180 000	-180 000
Energi/fyring		-58 625	-31 668	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 671	-166 733	-172 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-275 868	-122 439	-125 000	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 680 643	-1 267 459	-1 730 000	-1 763 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 035 173	1 309 843	915 000	960 000
Innbetalt andel fellesgjeld		150 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 185 173	1 309 843	915 000	960 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 052	7 432	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-387 749	-482 586	-395 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-383 697	-475 154	-391 000	-353 000
ÅRSRESULTAT		801 476	834 689	524 000	607 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		801 476	834 689		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 930 900	89 930 900
Tomt		8 000 000	8 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		97 930 900	97 930 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 420	8 725
Forskuddsbetalte kostnader		17 892	18 833
Andre kortsiktige fordringer	14	72	169
Driftskonto OBOS-banken		111 161	123 632
Sparekonto OBOS-banken		1 975 637	1 822 041
SUM OMLØPSMIDLER		2 110 182	1 973 400
SUM EIENDELER		100 041 082	99 904 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Annen egenkapital	15	4 927 692	4 126 217
SUM EGENKAPITAL		4 932 792	4 131 317
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 734 645	22 414 651
Borettsinnskudd	17	69 504 900	69 504 900
Annen langsiktig gjeld	18	3 825 000	3 825 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 064 545	95 744 551
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 334	21 437
Leverandørgjeld		32 411	4 064
Annen kortsiktig gjeld		0	2 932
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 745	28 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 041 082	99 904 300
Pantstillelse	19	107 100 800	104 450 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2022
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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 722 276
Eiendomsskatt	8 576
Kapitalkostnader på IN-lån	919 651
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 896
Overført til kapitalkostnader	-917 755
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 730 852

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert callinganlegg til beboere	66 890
Utleie	19
Nøkler	300
SUM ANDRE INNTEKTER	67 209

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2020/2021, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 149, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 208.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 718
SUM KONSULENTHONORAR	-36 718

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-264 633
Drift/vedlikehold VVS	-7 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 191
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-494 500

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 597
Vann- og avløpsavgift	-209 085
Renovasjonsavgift	-107 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-325 507

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 049
Renhold ved firmaer	-72 375
Kopieringsmateriell	-1 650
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 149
Andre kontorkostnader	-48
Telefon, annet	-4 944
Porto	-1 102
Kontingenter	-181 712
Bank- og kortgebyr	-2 928
Velferdskostnader	-510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 868

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 596
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	456
SUM FINANSINTEKTER	4 052

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-387 749
SUM FINANSKOSTNADER	-387 749

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 for IN-lån	72
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	72

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 129 681
Egenkapital fra IN tidligere år	721 082
Egenkapital fra IN 2021	150 000
Reduksjon EK fra IN	-73 071
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 927 692

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.

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. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012	-24 595 900
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 460 167
Nedbetalt tidligere, IN	721 082
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	530 006
Nedbetalt i år, IN	150 000
	-21 734 645
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-21 734 645

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-69 504 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-69 504 900

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	69 504 900
Pantelån	21 734 645
Beregnete IN forpliktelser	798 011
TOTALT	92 037 556

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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 slokkeutstyr 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 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS 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).

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 12.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.22

Selskapsnummer: 5441 **Selskapsnavn:** Etterstadkroken 7 A og B BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Thea Ullhaug Pope og Siri Reiersen er valgt.

For

Mot

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

Styremedlem (1 skal velges)

Dennis John Magnus Lundh

Varamedlem (2 skal velges)

Bente Vik

Jarle Haraldsson

Sak 7 Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg

Styremedlem (1 skal velges)

Thom Aadne Nilsen

Varamedlem (1 skal velges)

Dennis John Magnus Lundh

Stemmeberettiget (1 skal velges)

Dennis John Magnus Lundh

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
E-post: oef@obos.no

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