

Til andelseierne i Etterstadtoppen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 30.05 2017 kl. 18.00 i Vålerenga
Bydelshus, Hedmarksgata 2**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Etterstadtoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Etterstadtoppen Borettslag
avholdes tirsdag 30. mai 2017 kl. 18.00 i Vålerenga Bydelshus, Hedmarksgata 2**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Justering av nøkkel-tilganger

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.03.2017

Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Carl-Magnus Gripne /s/ Inger Frogn /s/ Marit Cirotzki /s/

Kari Halvorsen /s/ Ivar Westad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl-Magnus Gripne	Etterstadsletta 45 A
Nestleder	Inger Frogn	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Marit Cirotzki	Refstad AllÉ 4
Styremedlem	Kari Halvorsen	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Ivar Westad	Etterstadsletta 45 A
Varamedlem	Vigdis Pedersen	Etterstadsletta 45 B
Varamedlem	Anne Sofie Teveldal	Etterstadsletta 45 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Carl-Magnus Gripne		Etterstadsletta 45 A
Varadelegert		
Inger Frogn		Etterstadsletta 45 A

Valgkomiteen

Line Engebretsen	Etterstadsletta 45 B
Roar Haglund	Etterstadsletta 45 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Etterstadtoppen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Etterstadtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999530206, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 45A
Etterstadsletta 45B

Gårds- og bruksnummer:

237 14

Første innflytting skjedde i 2014.

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.

Etterstadtoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 2 903 731.

Dette er kr 240 269 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innkrevde kapitalkostnader er lavere enn budsjettet fordi renten har gått ned i løpet av året.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 247 058.

Dette er kr 52 408 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt noe mer til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 759 600 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 1 434 744 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 324 856.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 334 734 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 340 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2017 er kr 96 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadtoppen Borettslag.

Lån

Etterstadtoppen Borettslag har to lån i OBOS Banken.

Begge lånene har en flytende rente på 1,95 per d.d.

Det største lånet har en gjenværende nedbetalingstid på 32 år. Dette lånet er avdragsfritt frem til 2024.

Det minste lånet har en gjenværende nedbetalingstid på 7 år. Her betales det avdrag.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2017 er kr 70 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 28.03.2017
Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Carl-Magnus Gripne /s/

Inger Frogn /s/

Marit Cirotzki /s/

Kari Halvorsen /s/

Ivar Westad /s/

Til Generalforsamlingen i Etterstadtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Etterstadtoppen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 759 600. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2017

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

681 ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		496 804	363 251	496 804	334 734
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 759 600	3 867 841	495 350	467 350
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-486 925	-516 093	-503 000	-496 230
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 434 744	-3 218 195	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-162 069	133 553	-7 650	-28 880
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		334 734	496 804	489 154	305 854
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		382 215	536 141		
Kortsiktig gjeld		-47 481	-39 337		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		334 734	496 804		

681 - ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 821 062	2 299 680	1 950 792	1 804 416
Innkrevde felleskostnader	2	1 082 669	1 338 444	1 193 208	1 216 584
Andre inntekter		0	800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 903 731	3 638 924	3 144 000	3 021 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-6 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 655	-66 015	-69 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-20 915	-25 304	-20 000	-25 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-356 251	-248 478	-256 000	-340 000
Forsikringer		-63 543	-75 965	-94 000	-96 000
Kommunale avgifter	8	-233 926	-230 347	-235 000	-235 000
Garasjer	9	-55 035	-59 763	-40 000	-50 000
Energi/fyring		-82 280	-136 614	-110 000	-110 000
Kabel-/TV-anlegg		-71 652	-71 452	-73 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-226 276	-225 918	-226 500	-262 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 247 058	-1 208 256	-1 194 650	-1 330 650
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 656 673	2 430 669	1 949 350	1 690 350
Innbetalt andel fellesgjeld		1 434 744	3 218 195	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 091 417	5 648 864	1 949 350	1 690 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 320	2 564	0	0
Finanskostnader	12	-1 334 137	-1 783 587	-1 454 000	-1 223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 331 817	-1 781 023	-1 454 000	-1 223 000
ÅRSRESULTAT		1 759 600	3 867 841	495 350	467 350
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 759 600	3 867 841		

681 - ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	139 445 000	139 445 000
Tomt	13	14 355 000	14 355 000
Aksjer og andeler	14	38 000	38 000
SUM ANLEGGSMIDLER		153 838 000	153 838 000
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	37 052	36 683
Energiavregning	19	13 135	0
Driftskonto OBOS-banken		128 398	247 626
Sparekonto OBOS-banken		203 630	251 832
SUM OMLØPSMIDLER		382 215	536 141
SUM EIENDELER		154 220 215	154 374 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 5000		190 000	190 000
Annen egenkapital	16	44 958 561	43 198 962
SUM EGENKAPITAL		45 148 561	43 388 962
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	62 884 173	64 805 842
Borettsinnskudd	18	46 140 000	46 140 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 024 173	110 945 842
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		40 780	31 347
Påløpte renter		6 701	7 990
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 481	39 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 220 215	154 374 141
Pantstillelse	20	153 800 000	153 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2017
Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Carl-Magnus Gripne /s/

Inger Frogn /s/

Marit Cirotzki /s/

Kari Halvorsen /s/

Ivar Westad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 verdi-foringelse. 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 lånegiver 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 lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	57 600
Garasjeleie	74 400
Strøm el-bil	4 800
Energiavregning 01.02.14-01.06.16	-173 945
Felleskostnader	1 048 514
Strøm/lys	71 300
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	4 339
Kapitalkostnader (IN) lån 2	571 780
Reg.kapitalkostnader (IN)	-30 574
Kapitalkostnader (IN)	1 275 517
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 821 062
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 082 669

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS (inkl. IN-adm.)	-20 915
SUM KONSULENTHONORAR	-20 915

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 805
Drift/vedlikehold elektro	-3 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 069
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 712
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-146 232
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 640
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 505
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-356 251

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-136 512
Renovasjonsavgift	-97 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-233 926

NOTE: 9**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-9 971
Rep./vedlikehold	-12 620
Driftskostnader	-32 444
SUM GARASJER	-55 035

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Telefon-/kontormaskiner	-598
Driftsmateriell	-2 348
Vaktmestertjenester	-64 899
Vakthold	-13 289
Renhold ved firmaer	-65 301
Snørydding/gressklipping	-31 492
Andre fremmede tjenester	-27 835
Trykksaker	-806
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-13 470
Porto	-2 532
Bank- og kortgebyr	-1 369
Velferdskostnader	-1 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-226 276

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	522
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 798
SUM FINANSINNTEKTER	2 320

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken lån 1, renter lån	-1 244 343
OBOS-banken lån 2, renter lån	-88 594
OBOS-banken lån 1, gebyr lån	-600
OBOS-banken lån 2, gebyr lån	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-1 334 137

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygninger-Kostpris/Bokf.verdi 2014	139 445 000
Tomt-Kostpris/Bokf.verdi 2014	14 355 000
SUM BYGNINGER	153 800 000

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.237/bnr.14.

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 EKTV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 380. Pålydende: 100. Balanseført verdi: 38 000.

Den samlede aksjekapital i EKTV AS er på kr 636 400.

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	6 477
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	30 575
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 052

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 736 715
Egenkapital fra IN tidligere år	42 162 736
Egenkapital fra IN 2016	1 434 744
Reduksjon EK fra IN	-2 375 634
SUM ANNEN EGENKAPITAL	44 958 561

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2014	-92 280 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		0
Nedbetalt tidligere, IN	32 082 082	
Nedbetalt i år, IN	1 234 744	
Restgjeld til banken pr.31.12.2016		-58 963 174

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

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig, 2014	-15 380 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	691 422	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	486 925	
Nedbetalt tidligere, IN	10 080 654	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2016		-3 920 999
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-62 884 173

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om

felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken lån 1
	Første avdrag er 30/06-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2024
2006, 4001	1 550
4005	2 600
1002	2 750
2002	2 900
3002	2 950
2007	3 050
1008	3 100
4002	3 150
1006, 2003	4 200
3003	4 300
3006, 4003	4 450
1001, 4006	4 550
1007	4 700
5002	4 850
5004	5 200
1004, 1005	5 300
2004, 2005	5 450
4004	5 750
5003	5 900
5006	6 000
3008	6 050
5001	7 150

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-46 140 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-46 140 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING (01.06-31.12.16)****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-99 820
----------------------------------	---------

SUM INNETEKTER	-99 820
-----------------------	----------------

KOSTNADER

Honorar Aventa AS	24 375
Strøm	88 580
SUM KOSTNADER	112 955

SUM ENERGIAVREGNING	13 135
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	46 140 000
Pantelån	62 884 173
Beregnete IN forpliktelser	41 221 846
TOTALT	150 246 019

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	139 445 000
Tomt	14 355 000
TOTALT	153 800 000

INNKOMNE FORSLAG

A) Justering av nøkkel-tilganger

I dag har beboere i både A og B-oppgangen tilgang til nøyaktig de samme områdene med sine nøkkelbrikker.

Men, noen få av dørene er låst til å bare kunne åpnes av beboere fra én enkelt oppgang, noe som gjør at beboere fra en annen oppgang en gang i blant må ta en omvei for å komme til samme sted

(f.eks. hvis man kommer inn fra sykkelparkeringen må man åpne indre garasjeport for å komme til A - man kan ikke gå via den indre gangen).

Det viktigste praktiske eksemplet: Beboere i oppgang A må gå en omvei via kjelleren for å komme til branntavlen i oppgang B.

Ved utløsning av falsk alarm er det viktig å komme raskt til tavlen for å hindre at alarmen går i hele bygget.

Konkret forslag til vedtak. Jeg ser to muligheter:

1. Forenkle tilgangene, og gi beboere i både A og B identisk tilgang til dørene.
2. Beholde de fleste begrensninger, men gi A tilgang til ytterdøren i B for å unngå omvei via kjeller.

Mvh.

Jonas M. Rogne, Etterstadsletta 45A, leilighet 2004

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Carl-Magnus Gripne Etterstadsletta 45 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vigdís Pedersen Etterstadsletta 45 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Inger Frogn Etterstadsletta 45 A

Kari Halvorsen Etterstadsletta 45 A

Marit Cirotzki Etterstadsletta 45 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Sofie Teveldal Etterstadsletta 45 A

Lars Rørdam Etterstadsletta 45 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Carl-Magnus Gripne Etterstadsletta 45 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Inger Frogn Etterstadsletta 45 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Line Engebretsen Etterstadsletta 45 B

Roar Haglund Etterstadsletta 45 B

I valgkomiteen for Etterstadtoppen Borettslag

Line Engebretsen
Roar Haglund

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 25 møter, herav 10 ordinære styremøter. Den viktigste saken har vært oppfølging og utbedring av varme- og ventilasjon. Dette har vært den helt dominerende saken siden årsmøtet 2016. Arbeidet inkluderer også avregning strøm, og forbruk varmtvann. Avregningen ble distribuert høsten 2016, og gjaldt da fra oppstart i mai 2014.

Styret har ved to anledninger distribuert informasjonsskriv om styrets arbeid

Styret

Styret har e-post etterstadtoppen@styrerommet.net. Se Etterstadtoppen borettslags hjemmeside på www.etterstadtoppen.no for ytterligere informasjon.

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med OBOS Eiendomsdrift AS om vaktmester og renholdstjenester. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelsen.

Parkering

Borettslaget har 24 parkeringsplasser som kan kjøpes og leies ut fritt. Disse ligger i en egen del av garasjekjelleren. Ved salg av plassene er det viktig at dette meldes særskilt til forvaltningskonsulenten slik at eierskifte blir gjennomført.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker bestilles via styret. Nøkler kan beboer ordne selv. Portåpnere kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 13190. 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 på telefon 02333, 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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.

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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28.02 og 30.08 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.

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.

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 02333.

Energimerking

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