

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Etterstadtoppen Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/etterstadtoppen>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Til andelseierne i Etterstadtoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 20.05.2020 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/etterstadtoppen>

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Etterstadtoppen Borettslag
avholdes digitalt med oppstart 20.05.2020 på <https://vibbo.no/etterstadtoppen>

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Som protokollvitne foreslås Line Lindvoll Engebretsen

Som protokollvitne foreslås Torill Astrup Svenning

3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2019 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen

4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 60 000 i samsvar med budsjettet for 2020

5. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Som delegert foreslås Inger Wærstad

Som vara for delegert foreslås Torill Astrup Svenning

6. Valg av valgkomité

Som valgkomite for 1 år foreslås Franco Loyola

7. Valg av tillitsvalgte

Som styremedlem for 1 år foreslås Kari Halvorsen

Som styremedlem for 2 år foreslås Elin Myrset

Som styremedlem for 2 år foreslås Torill Astrup Svenning

Som varamedlem for 1 år foreslås Randi Hagerup

Som varamedlem for 1 år foreslås Line Lindvoll Engebretsen

Som varamedlem for 1 år foreslås Thomas Elsebutangen

Oslo, 30.03.2020

Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Inger Wærstad/s/

Lars Pedersen Bjørdal/s/

Kari Halvorsen/s/

Anniken Celine Mentzoni/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Wærstad	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Lars Pedersen Bjørdal	Etterstadsletta 45 B
Styremedlem	Kari Halvorsen	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Anniken Celine Mentzoni	Etterstadsletta 45 A
Varamedlem	Randi Hagerup	Etterstadsletta 45 A
Varamedlem	Elin Myrset	Etterstadsletta 45 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Inger Wærstad		Etterstadsletta 45 A
Varadelegert		
Lars Pedersen Bjørdal		Etterstadsletta 45 B

Valgkomiteen

Torill Astrup Svenning		Etterstadsletta 45 A
------------------------	--	----------------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 45A og 45B med gårds- og bruksnummer: 237/14.

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten, kjøpt i 2014 er på 3 203,3 m².

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 3 038 104.

Dette er kr 119 604 høyere enn budsjettet som skyldes etterskuddsvis innkreving av eiendomsskatt samt renteendringer på kapitalkostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av innkrevd for strøm elbil..

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 1 347 093.

Dette er kr 88 188 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ikke budsjetteres, samt høyere kostnad for bl.a. garasjer. Leie for garasje plasser er regulert i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 3 873 542 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 2019 ble det innbetalt kr 3 499 972 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 373 570.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 179 758 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 329 000 til ordinært vedlikehold og serviceavtaler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. 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 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med ca. kr 11 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstaden Borettslag.

Lån

Etterstaden Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. Begge lånene er IN-lån, har månedlige terminer, flytende rente på 1,98% per 16.04.20 og vil være nedbetalt henholdsvis 30.06.52 og 30.05.24.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførsel har økt med ca. 2,6% iht. brev til styret av 30.11.20.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra 01.02.2020.

De økte felleskostnadene i 2020 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Etterstadtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Etterstadtoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30. april 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

**ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681**

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR.01.01.		294 043	408 296	294 043	179 758
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 873 542	1 133 621	440 595	587 430
Tilbakeføring av avskrivning	14	30 208	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-90 625	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-427 438	-462 797	-430 000	-435 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-3 499 972	-785 076	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-114 285	-114 252	10 595	152 430
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		179 758	294 043	304 638	332 188
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		445 695	457 525		
Kortsiktig gjeld		-265 937	-163 482		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		179 758	294 043		

ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 740 683	1 618 261	1 633 992	1 770 024
Innkrevde felleskostnader	2	1 293 616	1 258 980	1 284 008	1 492 976
Andre inntekter	3	3 805	0	500	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 038 104	2 877 241	2 918 500	3 263 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 640
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-30 208	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 125	-6 000	-4 800
Forretningsførerhonorar		-74 005	-72 130	-74 200	-75 930
Konsulenthonorar	7	-35 821	-117 882	-23 000	-44 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-361 486	-413 048	-366 000	-329 000
Forsikringer		-73 924	-70 214	-73 000	-91 500
Kommunale avgifter	9	-288 875	-254 723	-273 945	-295 900
Garasjer	10	-74 160	-40 899	-50 000	-80 000
Energi/fyring		0	-765	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-78 584	-80 217	-83 500	-85 000
Andre driftskostnader	11	-249 720	-244 741	-240 200	-248 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 347 093	-1 374 803	-1 265 905	-1 330 570
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 691 012	1 502 438	1 652 595	1 932 430
Innbetalt andel fellesgjeld		3 499 972	785 076	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 190 984	2 287 514	1 652 595	1 932 430
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	471	1 571	0	0
Finanskostnader	13	-1 317 913	-1 155 464	-1 212 000	-1 345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 317 442	-1 153 893	-1 212 000	-1 345 000
ÅRSRESULTAT		3 873 542	1 133 621	440 595	587 430
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 873 542	1 133 621		

ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	139 505 417	139 445 000
Tomt	14	14 355 000	14 355 000
Aksjer og andeler	15	38 000	38 000
SUM ANLEGGSMIDLER		153 898 417	153 838 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		26 938	0
Kortsiktige fordringer	16	198 486	131 898
Energiavregning	20	119 247	45 015
Driftskonto OBOS-banken		82 473	224 456
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 314	0
Sparekonto OBOS-banken		237	56 156
SUM OMLØPSMIDLER		445 695	457 525
SUM EIENDELER		154 344 112	154 295 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 5 000		190 000	190 000
Annen egenkapital	17	53 808 476	49 934 934
SUM EGENKAPITAL		53 998 476	50 124 934
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	53 939 699	57 867 109
Borettsinnskudd	19	46 140 000	46 140 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 079 699	104 007 109
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		258 104	156 823
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		7 833	6 659
SUM KORTSIKTIG GJELD		265 937	163 482

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 344 112	154 295 525
Pantstillelse	21	153 800 000	153 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2020
Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Inger Wærstad/s/

Lars Pedersen Bjørdal/s/

Kari Halvorsen/s/

Anniken Celine Mentzoni/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

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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 142 376
Garasjeleie	74 400
Parkeringsleie	57 600
Eiendomsskatt	15 040
Strøm elbil	4 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 241 934
Kapitalkostnader på IN-lån 2	471 291
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 744
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	8 714
Overført til kapitalkostnader	-1 740 683
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 293 616

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm elbil	3 800
Restbeløp v/oppgjør av fjernvarme 2018	5
SUM ANDRE INNTEKTER	3 805

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 794
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-27 027
SUM KONSULENTHONORAR	-35 821

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 028
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-92 174
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 594
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-115 499
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-361 486

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 958
Vann- og avløpsavgift	-156 908
Renovasjonsavgift	-117 009
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-288 875

NOTE: 10**GARASJER**

Forsikring	-10 702
Driftskostnader	-35 463
Reparasjoner	-13 033
Konsulenttjenester, OBOS BBL	-10 762
Demontering gamle ladere	-23 500
Salg gamle ladebokser	19 300
SUM GARASJER	-74 160

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Lyspærer og sikringer	-3 213
Vaktmestertjenester	-70 926
Renhold ved firmaer	-91 743
Snørydding	-38 047
Andre fremmede tjenester	-20 698
Trykksaker	-1 468
Andre kontorkostnader	-645
Telefon, annet	-14 581
Porto	-1 085
Kontingenter	-1 520
Bank- og kortgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-380
Konstaterte tap	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-249 720

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	231
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINTEKTER	471

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 260 678
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 567
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 668
SUM FINANSKOSTNADER	-1 317 913

NOTE: 14**BYGNINGER**

Bygninger-Kostpris/Bokf.verdi 2014	139 445 000
Kostpris ladebokser/Bokf. verdi 2019	90 625
Avskrevet i år	-30 208
SUM BYGNINGER	139 505 417

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.237/bnr.14. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**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: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 148
Fordringer utlegg-gjøres opp i 2020	986
Periodisert tilskudd elbil, mottatt i 2020	55 898
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	134 454
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	198 486

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 709 101
Egenkapital fra IN tidligere år	47 655 908
Egenkapital fra IN 2019	3 499 972
Reduksjon EK fra IN	-6 056 505
SUM ANNEN EGENKAPITAL	53 808 476

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: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,65 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2014	-92 280 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	36 850 915	
Nedbetalt i år, IN	3 499 972	
Restgjeld til banken pr.31.12.2019		-51 929 113

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

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig, 2014	-15 380 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 136 983	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	427 438	
Nedbetalt tidligere, IN	10 804 993	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2019		-2 010 586

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-53 939 699**

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 avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS	Første avdrag er 30/06-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2024	
5006		750
4001		1 350
2006		1 400
1002		1 850
4005		2 300
2002		2 600
3002		2 650
2007		2 700
1008		2 750
4002		2 800
5002		2 950
1006, 2003		3 750
3003		3 850
3006, 4003		3 950
1001, 4006		4 050
1007		4 200
2004, 5004		4 450
1004, 1005, 4004		4 750
2005		4 850
5003		5 250
5001		6 350
NOTE: 19		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 2014		-46 140 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-46 140 000

NOTE: 20**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-171 120
SUM INNETEKTER	-171 120

KOSTNADER

Strøm	287 306
SUM	287 306
KOSTNADER	

Uoppgjorte avregninger 2018-ovf 2019	3 061
--------------------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	119 247
----------------------------	----------------

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: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	46 140 000
Pantelån	53 939 699
Beregnete IN-forpliktelser	45 099 375
TOTALT	145 179 074

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	139 505 417
Tomt	14 355 000
TOTALT	153 860 417

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 1 og 2 år foreslås:**

Kari Halvorsen	Etterstadsletta 45 A	(1 år)
Torill Astrup Svenning	Etterstadsletta 45 A	(2 år)
Elin Myrset	Etterstadsletta 45 A	(2 år)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Inger Wærstad	Etterstadsletta 45 A
---------------	----------------------

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Randi Hagerup Etterstadsletta 45 A
2. Line Lindvoll Engebretsen Etterstadsletta 45 A
3. Thomas Elsebutangen Etterstadsletta 45 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Inger Wærstad	Etterstadsletta 45 A
---------------	----------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Torill Astrup Svenning	Etterstadsletta 45 A
------------------------	----------------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Franco Loyola	Etterstadsletta 45 A
---------------	----------------------

I valgkomiteen for Etterstadtoppen Borettslag

Torill Astrup Svenning

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har bestått av fire medlemmer og to vararepresentanter dette valgåret. Det har vært godt at vararepresentantene har møtt og tatt på seg ansvarsområder. Styret hatt møte en gang hver måned der innkomne saker er tatt opp løpende. Det har vært arbeidsgrupper i gang og et par ekstraordinære møter har vært avholdt.

Styret har hatt en grundig gjennomgang av HMS og brannøvelse er avholdt. Videre har styret gått igjennom alle avtaler borettslaget har med eksterne firmaer om vedlikehold og service for og rydde opp i hva vi trenger og ikke trenger for å ivareta husets forskjellige tekniske installasjoner. Vi har også innhente nytt tilbud på renhold, snøbrøyting og på skjøtsel av uteområdet.

Styret har nå som OBOS har etablert VIBBO.no, holdt beboerne løpende orientert om styrets arbeid. Alle beboere har tatt i bruk VIBBO. Aktiv bruk av VIBBO gir en langt bedre dialog mellom styret og beboerne.

Styret har hatt to tyngre / tidkrevende klagesaker til behandling.

Korona pandemien.

For å ivareta behovet for økt renhold, men ikke øke driftskostnader, har to personer i styret tatt på seg å vaske gelender og bruksknapper hver uke.

En i styret har møtt fast i Etterstad Vel noe som holder oss løpende orientert om hva som skjer. Styret vil følge opp planer om omfattende byggeplaner bortover mot Brynseng. I samarbeide med Etterstad Vel har vi ikke gått inn på tilbud om fiberkabler fra Telenor.

Get er i ferd med å oppgradere anlegget inn til huset og i hver enkelt leilighet.

Aventa som sørget for avlesing av de enkeltes forbruk av varme og varmtvann, gikk konkurs. Dette vil etterhvert bli overtatt av TECHEM.

Garasje.

I henhold til vedtak på generalforsamling, har styret lagt ned mye arbeide for å innhente orientering, tilbud og etablere infrastruktur slik at alle kan få tilgang til ladepunkt for el. bil. Dette kommer også som krav fra myndighetene. Det var ikke lagt opp til mer en 10 ladepunkter og det var derfor nødvendig å gjøre et arbeide slik at alle 55 plasser kunne få tilgang. Oslo kommune gav tilskudd som utgjør ca. 1000,- pr. Garasjeplass. Resterende er dekket inn av de som disponerer garasjeplass.

Styret

Styret har e-post etterstadtoppen@styrerommet.no. Se Etterstadtoppen Borettslags hjemmeside på www.etterstadtoppen.no for ytterligere informasjon. Borettslaget har også hjemmeside på <https://vibbo.no/etterstadtoppen> som er under utvikling og vil bli opparbeidet med mer informasjon. Under **min profil** kan du oppdatere kontaktinformasjon.

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

Etterstadtoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management.

Parkering

Borettslaget har 24 parkeringsplasser som kan kjøpes og leies ut fritt. Disse ligger i en egen del av garasjekjelleren. Ved eierskifter er det viktig at dette meldes særskilt til OBOS slik at det blir foretatt eierskifter.

Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdør bestilles via styret, nøkler til egen dør kan man ordne selv. Portåpner kan bestilles via Norport.

Postkasseskilt bestilles via posten.

Borettslaget har et velkomstskriv med praktisk informasjon, se ellers boligpermen.no, etterstadsletta

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653480. 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 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Etablering av infrastruktur for elbil-lading i garasjen	
------	---	--

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Etterstadtoppen Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/etterstadtoppen>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Etterstadtoppen Borettslag S 681

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 7. Valg av valgkomité

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 8. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleders postkasse innen 28 mai kl. 9.00.