

Til andelseierne i Etterstadtoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. mai 2019 kl. 18.00 i Vålerenga Bydelshus, Hedmarksgata 2

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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 Etterstads toppen Borettslag avholdes
tirsdag 14. mai 2019 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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Felles ladesystem for elbiler til alle garasjeplassene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.03.2019
Styret i Etterstads toppen Borettslag

Carl-Magnus Gripne/s/ Kari Halvorsen/s/ Anniken Celine Mentzoni/s/

Vigdis Pedersen/s/

Inger Wærstad/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl-Magnus Gripne	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Kari Halvorsen	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Anniken Celine Mentzoni	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Vigdis Pedersen	Etterstadsletta 45 B
Styremedlem	Inger Wærstad	Etterstadsletta 45 A
Varamedlem	Lars Pedersen Bjørdal	Etterstadsletta 45 B
Varamedlem	Randi Hagerup	Etterstadsletta 45 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Carl-Magnus Gripne		Etterstadsletta 45 A
Varadelegert		
Vigdis Pedersen		Etterstadsletta 45 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 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 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 45A
Etterstadsletta 45B

Gårds- og bruksnummer: 237/14

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten er kjøpt 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 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 2 877 241.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 374 803.

Dette er kr 121 243 høyere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak avvik på drift og vedlikehold på ca. kr. 70 000 og konsulenthonorar til Aventa 2016-2018 på kr. 73 125

Resultat

Årets resultat på kr 1 133 621 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 2018 ble det innbetalt kr 785 076 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr. 348 545.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 Kr. 294 043 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 366 000 til ordinær drift- og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 14 412. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadtoppen Borettslag.

Lån

Etterstadtoppen Borettslag har 2 lån i OBOS-banken, begge er IN-lån.

Lånene har månedlige terminer, flytende rente på 2,1% per 22.03.19 og vil være nedbetalt iht. nedbetalingsplanen 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. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med ca. 2,6% iht. utsendt brev til styret ultimo november.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.07.2019. De økte felleskostnadene i 2019 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 Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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, 2. april 2019

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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	408 296	334 734	408 296	294 043
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 133 621	3 842 752	1 647 940	440 587
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -462 797	-495 839	-505 000	-430 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	17 -785 076	-3 273 352	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-114 252	73 561	1 142 940	10 587
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	294 043	408 296	1 551 236	304 630
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	457 525	680 685		
Kortsiktig gjeld	-163 482	-272 389		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	294 043	408 296		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 618 261	1 671 593	1 647 324	1 633 992
Innkrevde felleskostnader	2	1 258 980	1 200 092	1 253 676	1 284 000
Andre inntekter		0	400	500	500
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 877 241	2 872 085	2 901 500	2 918 492
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 125	-4 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 130	-70 370	-72 000	-74 200
Konsulenthonorar	6	-117 882	-21 092	-25 000	-23 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-413 048	-300 520	-343 000	-366 000
Forsikringer		-70 214	-70 201	-79 000	-73 000
Kommunale avgifter	8	-254 723	-234 251	-251 000	-273 945
Garasjer	9	-40 899	-43 628	-50 000	-50 000
Energi/fyring	10	-765	0	-50 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-80 217	-78 240	-80 000	-83 500
Andre driftskostnader	11	-244 741	-230 273	-221 500	-240 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 374 803	-1 128 636	-1 253 560	-1 265 905
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 502 438	1 743 449	1 647 940	1 652 587
Innbetalt andel fellesgjeld		785 076	3 273 352	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 287 514	5 016 801	1 647 940	1 652 587
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 571	1 705	0	0
Finanskostnader	13	-1 155 464	-1 175 754	0	-1 212 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 153 893	-1 174 049	0	-1 212 000
ÅRSRESULTAT		1 133 621	3 842 752	1 647 940	440 587
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 133 621	3 842 752		

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

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	139 445 000	139 445 000
Tomt	14	14 355 000	14 355 000
Aksjer og andeler	15	38 000	38 000
SUM ANLEGGSMIDLER		153 838 000	153 838 000
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	131 898	69 086
Energiavregning	20	45 015	55 359
Driftskonto OBOS-banken		224 456	451 292
Sparekonto OBOS-banken		56 156	104 948
SUM OMLØPSMIDLER		457 525	680 685
SUM EIENDELER		154 295 525	154 518 685
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 5 000		190 000	190 000
Annen egenkapital	17	49 934 934	48 801 314
SUM EGENKAPITAL		50 124 934	48 991 314
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	57 867 109	59 114 982
Borettsinnskudd	19	46 140 000	46 140 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		104 007 109	105 254 982
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		156 823	129 662
Påløpte renter		6 659	101 129
Påløpte avdrag		0	41 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 482	272 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 295 525	154 518 685

Pantstillelse	21	153 800 000	153 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2019,
Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Carl-Magnus Gripne/s/

Kari Halvorsen/s/

Anniken Celine Mentzoni/s/

Vigdis Pedersen/s/

Inger Wærstad/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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 114 536
Garasjeleie	74 400
Parkeringsleie	57 600
Strøm elbil	8 600
Eiendomsskatt	3 844
Kapitalkostnader på IN-lån	1 091 284
Kapitalkostnader på IN-lån 2	513 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 960
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	7 353
Overført til kapitalkostnader	-1 618 261
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 258 980

NOTE: 3**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-22 151
Aventa-honorar 2016-2018	-73 125
Boligenergi AS	-22 606
SUM KONSULENTHONORAR	-117 882

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 928
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-108 991
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 503
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 685
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-413 048

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 849
Vann- og avløpsavgift	-143 329
Renovasjonsavgift	-107 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-254 723

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

Forsikring	-6 465
Driftskostnader	-34 434
SUM GARASJER	-40 899

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-765
SUM ENERGI / FYRING	-765

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Driftsmateriell	-1 168
Lyspærer og sikringer	-9 879
Vaktmestertjenester	-68 858
Renhold ved firmaer	-89 069
Snørydding/gressklipping	-34 906
Andre fremmede tjenester	-20 638
Trykksaker	-934
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-14 555
Porto	-1 370
Bank- og kortgebyr	-2 345
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 741

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 208
SUM FINANSINNEKTER	1 571

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 220
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 097 244
SUM FINANSKOSTNADER	-1 155 464

NOTE: 14**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: 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	6 080
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	125 818
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	131 898

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 326 032
Egenkapital fra IN tidligere år	46 870 832
Egenkapital fra IN 2018	785 076
Reduksjon EK fra IN	-5 047 006
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 934 934

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. 31.12.18 var 2,10 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig,2014	-92 280 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	36 584 740	
Nedbetalt i år, IN	266 175	
Restgjeld til banken pr.31.12.2018		-55 429 085

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

OBOS-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig, 2014	-15 380 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 674 186	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	462 797	
Nedbetalt tidligere, IN	10 286 092	
Nedbetalt i år, IN	518 901	
Restgjeld til banken pr.31.12.2018		-2 438 024

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-57 867 109**

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, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS**Første avdrag er 30/06-2024****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2024**

5006	850
2006, 4001	1 500
1002, 4005	2 550
2002	2 850
3002	2 900
2007	2 950
1008	3 000
4002	3 100
5002	3 800
1006, 2003	4 100
3003	4 200
3006, 4003	4 350
1001, 4006	4 450
1007	4 600
2004, 5004	4 900
1004, 1005, 4004	5 200
2005	5 300
5003	5 800
3008	5 900
5001	6 950

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-46 140 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-46 140 000

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING (01.01-31.12.18)****INNETEKTER**

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

Strøm	216 135
SUM KOSTNADER	216 135

SUM ENERGIAVREGNING	45 015
----------------------------	---------------

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	57 867 109
Beregnete IN-forpliktelser	42 608 902
TOTALT	146 616 011

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

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

INNKOMNE SAKER

A. Felles ladesystem for elbiler til alle garasjeplassene

Styrets forslag

Bakgrunn:

Den 1. januar 2018 trådte den nye eierseksjonsloven i kraft. Loven sier at styret i sameier ikke kan nekte beboere å lade elbil dersom det ikke er noen svært god og saklig grunn for avslag.

Frykt for brann og brannfare regnes ikke som gyldig grunn til avslag, men det er ikke lov å lade fra vanlige stikkontakter i felles garasjeanlegg. Det er heller ikke større risiko for brann i elbil enn i diesel- og bensinbiler.

Loven gjelder så langt ikke for borettslag, men det ventes at borettslagsloven vil bli justert slik at tilsvarende også gjelder for borettslag. Ansvar for strøm, betaling og infrastruktur generelt legges på fellesskapet.

Tilrettelegging av ladepunkter for elbil øker verdien i borettslag og sameier, og er en langsiktig investering.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

<https://www.nbbl.no/Aktuelt/articleType/ArticleView/articleId/8606/Ikke-lov-a-nekte-lading-av-elbil>

Forslag:

Styret foreslår at borettslaget investerer i infrastruktur som gjør det mulig for alle som ønsker å lade elbil får mulighet til dette. Slik som systemet vårt i garasjen er nå, er det bare mulig for fem ekstra beboere å installere ladeboks på sin parkeringsplass. Etersom loven (som etter hvert forventes å også gjelde borettslag) sier at alle skal ha mulighet til å lade elbil på sin plass, vil vi derfor snart møte på et problem med tanke på den nåværende kapasiteten. Vi i styret ønsker dermed å gjøre noe med dette nå, før det blir et problem. Vi ønsker å gå for et helhetlig ladesystem med dynamisk laststyring som benytter ledig kapasitet. Dette systemet vil også måle hvor mye strøm hver enkelt beboer bruker, slik at hver beboer vil bli fakturert for sitt forbruk.

STYRET HAR INNSTILT FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Inger Wærstad Etterstadsletta 45 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lars Pedersen Bjørdal Etterstadsletta 45 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kari Halvorsen Etterstadsletta 45 A

Anniken Celine Mentzoni Etterstadsletta 45 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

2 varamedlemmer velges på generalforsamling

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 18 møter, herav 11 ordinære styremøter.

Vi har lenge hatt en del problemer med varme- og ventilasjon. Varmepumpen i kjelleren har i perioden blitt reparert to ganger.

Garasjeporten har gitt oss en del problemer. Vi måtte i den forbindelse organisere omprogrammering av alle fjernkontroller.

Vi arbeider med å få etablert et mer fremtidsrettet system for lading av el-biler. Vi har i den forbindelse innhentet tilbud fra to leverandører.

I år har vi for første gang engasjert Norsk Brannvern for å sjekke brannsikkerheten i leilighetene, samt i fellesarealene.

Tørkesommeren i fjor gjorde at vi har vurdert en form for over-rislingsanlegg.

Generelt informerer styret beboerne ved informasjonsskriv noen ganger i året.

Styret

Styret har e-post etterstadtoppen@styrommet.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 driften 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 eierskiftet blir gjennomført.

Nøkler/skilt

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

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.