

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

### **Torsdag 10. juni 2010 kl. 18.00 på Etterstad Videregående skole, inngang fra Biskop Jens Nilssøns gate.**

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

**Ordinær generalforsamling i Etterstad Nord Borettslag avholdes  
torsdag 10. juni 2010 kl. 18.00 på Etterstad Videregående skole**

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

#### 4. FORSLAG

- A) Utvidelse av parkeringsarealet
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 20.04.2010  
Styret i Etterstad Nord Borettslag

Terje Braathen /s/

Vidar Berget /s/

Jo Ryste /s/

Reidun Lundmo /s/

Betty Rudberg /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2009

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Nestleder	Jo Ryste	Etterstadsletta 9 B
Styremedlem	Betty Rudberg	Etterstadsletta 29 C
Styremedlem	Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Styremedlem	Reidun Lundmo	Etterstadsletta 13 B

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Linda Nyhrén-Hansen	Etterstadsletta 9 A
Francois-Xavier Pons	Etterstadsletta 27 A
Fredrik Wibe	Etterstadsletta 41 C
Frøydis Løwe	Etterstadsletta 85 A

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Varadelegert	Jo Ryste	Etterstadsletta 9 B

#### VALGKOMITEEN

Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Anita Sundberg	Etterstadsletta 31 B
Tom Bader	Etterstadsletta 13 A

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950200030, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

- Etterstadsletta 7-41

Borettslaget består av 281 andelsleiligheter, fordelt på 18 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Tomten, som festes av OBOS, er på 44 871 m<sup>2</sup> og har følgende gårds- og bruksnummer : 237 - 8

Første innflytting skjedde i 1949.

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### STYRET

Styret har kontor i Etterstadsletta 11 C.

- Postadressen til borettslaget er: Etterstadsletta 19 C, 0660 OSLO.
- Styrerommet har også @-post: [post@etterstadnord.no](mailto:post@etterstadnord.no)
- Se også borettslagets hjemmeside på: [www.etterstadnord.no](http://www.etterstadnord.no)

### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Pål Isaksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 7 og er åpent hverdager mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 19 98 47. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2009.

## **PARKERING**

Borettslaget har innført parkeringsbevis for beboere og gjester.

## **NØKLER/SKILT**

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Kontakt også vaktmester for skilt til ringeklokke og postkasseskilt.

## **VASKERI**

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. Nye andelseiere, som mangler betalingskort, kan kjøpe det hos Roderik Jako, tlf. 22 80 62 00.

## **RENHOLD**

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om vask av trappeoppganger.

## **KABEL-TV**

### **Borettslaget er tilsluttet Etterstad Kabel-TV.**

Get (tidligere UPC) er leverandør av kabel-TV tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. Get's servicetelefon 02123 er betjent mandag – fredag mellom kl. 09:00 og 22:00 og lørdag - søndag mellom kl. 12:00 og 20:00. Feilmelding og support kan også meldes på [www.get.no](http://www.get.no)

Get's kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekode, internettmodem og "gjør det selv pakker" for telefoni. På Get's hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no) finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

## **TELEFONI**

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis

uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbi>

## **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG**

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrommet.net](http://www.styrommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

## **BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 6 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2010.

## **FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

## **FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400310. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

## **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

## REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

1987	Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene
1991	Skiftet det elektriske anlegget
1994 - 2000	Alle tak rehabilitert
2001	Utskiftet callinganlegget
2001 - 2003	Skiftet alle rørgjennomføringer. Rehabiliterert badene.
2003	Maling av vinduer og takutspring.
2004 - 2005	Nye større balkonger med markiser og utelys.
2007	Nye postkasser.
2008	Nye dører i tavlerom.
2009	Nye dører kjeller og loft



## **STYRETS ARBEID**

Det er skiftet dører i fellesarealer i kjeller og på loft. De nye dørene holder moderne standard, og innebærer en betydelig økning av brannsikkerheten.

Vi har beholdt søppelsjaktene i mange år etter at de fleste borettslag har gått bort fra dette. Både helsemyndigheter og arbeidstilsyn har stilt spørsmål ved dagens ordning. Det er også et problem i forhold til kildesortering at avfall som burde vært kastet andre steder ender i sjakten.

Styret vil derfor innhentet tilbud på en ny type søppelanlegg, som vil innebære vesentlig lavere kostnader for renovasjon, samtidig som det er et vesentlig tiltak for å bedre vaktmesterens arbeidsforhold.

Det har blitt ryddet i fellesrom.

Saken med regulering av interne veier i borettslaget har tatt svært lang tid. Vi har derfor fått Blå landskapsarkitekter til å overta saken fra den advokaten vi først hadde engasjert. Saken ligger nå til det som forhåpentligvis vil være endelig behandling hos plan- og bygningsetaten.

Forslaget som er til behandling åpner for utbygging av parkeringsplasser. Styret mener at det er viktig å bevare grøntområdene, og har ikke til hensikt å opparbeide alle de plasser reguleringsforslaget åpner for. Når forslaget er utformet slik det er, er det fordi en reguleringsprosess er dyr og tidkrevende. Vi ønsker derfor å få et vedtak som gjør at vi ikke behøver å fremme nye forslag ved senere utvidelser eller endringer. Reguleringen innebærer ingen plikt til opparbeidelse.

Feil på varmekabler har vært et stadig tilbakevendende problem siden rehabiliteringen av badene. Årsaken synes delvis å være nye metoder for legging av varmekabler. Produsentene gikk ut med et brev til firmaer i bransjen og advarte mot disse metodene omtrent på den tiden da rehabiliteringen i vårt borettslag var avsluttet. Imidlertid er dette svakhet som ikke nødvendigvis fører til feil, men den gjør varmekablene mer sårbare for fuktighet i gulvet. Den enkelte andelseier kan gjøre mye for å unngå problemer ved bl.a. å kontrollere/rense sluket ofte, og ved ikke å dekke til gulvet.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

## RESULTAT

Årets resultat på kr 1 479 653,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

## DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 5 206 271,-.

## INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 10 400 475,- mot budsjettet kr 10 000 000,-. Dette er kr 400 475,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjon ifm reklamasjon.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjonen ifm reklamasjonen.

## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 6 649 438,- mot budsjettet kr 6 298 000,-. Dette er kr 351 438,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til utskifting av dører ble noe større enn antatt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

### KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

### LÅN

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til fasrente på 5,4%. Fastrenteperioden løper fra 01.10.2008 til 30.09.2018. Gjenværende løpetid på lånet er 13 år.

Borettslaget har 1 Niborlån i Nordea Bank ASA til fastrente på 4,5%. Fastrenteperioden løper fra 2006 til 2016. Gjenværende løpetid på lånet er 21 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

### RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

## FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4% til kr 182 132,-.

## MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

## REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

## FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 28%. Dette skyldes mange skader, spesielt ifm varmekabler. Styret vil følge opp dette videre og innhente tilbud fra andre forsikringselskap for å forsøke å få ned kostnadene.

Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

## STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

## BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 4 299 000,- og et årsresultat på kr 2 768 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til større vedlikehold.

Driften i 2010 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 20.04.2010

I styret for Etterstad Nord Borettslag

Terje Braathen /s/

Vidar Berget /s/

Jo Ryste /s/

Reidun Lundmo /s/

Betty Rudberg /s/

Til generalforsamlingen i Etterstad Nord Borettslag

## Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Etterstad Nord Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 1 479 653. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert. Videre vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital pr 31. desember 2009. Det vises til omtale i note 19.

Oslo, 20. april 2010

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

## 31 ETTERSTAD NORD

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>7 029 921</b>	<b>6 718 838</b>	<b>7 029 921</b>	<b>5 206 271</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 479 653	2 463 326	1 844 000	2 768 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	172 334	27 539	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-1 351 444	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 124 193	-2 179 782	0	-2 203 100
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 823 650</b>	<b>311 083</b>	<b>1 844 000</b>	<b>564 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>5 206 271</b>	<b>7 029 921</b>	<b>8 873 921</b>	<b>5 771 171</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 208 645	8 030 615		
Kortsiktig gjeld		-1 002 375	-1 000 694		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>5 206 271</b>	<b>7 029 921</b>		

### 31 - ETTERSTAD NORD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 725 296	9 750 608	9 800 000	9 800 000
Andre inntekter	3	675 179	127 202	200 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 400 475</b>	<b>9 877 810</b>	<b>10 000 000</b>	<b>9 950 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-438 804	-427 274	-560 000	-500 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	15	-172 334	-27 539	-25 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 754	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-175 128	-166 788	-176 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-146 157	-29 009	-60 000	-300 000
Kontingenter		-57 000	-56 600	-57 000	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-2 306 863	-1 382 052	-2 090 000	-1 000 000
Forsikringer		-510 699	-475 660	-480 000	-510 000
Festeavgift		-238 198	-238 198	-240 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-994 291	-953 388	-962 000	-1 030 000
Energi/ fyring	10	-316 853	-277 398	-315 000	-350 000
Kabel- / TV-anlegg		-336 356	-543 951	-550 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-779 006	-661 603	-605 000	-800 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 649 438</b>	<b>-5 417 214</b>	<b>-6 298 000</b>	<b>-5 651 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>3 751 037</b>	<b>4 460 596</b>	<b>3 702 000</b>	<b>4 299 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	227 966	435 708	444 000	444 000
Finanskostnader	13	-2 499 351	-2 432 978	-2 302 000	-1 975 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 271 385</b>	<b>-1 997 270</b>	<b>-1 858 000</b>	<b>-1 531 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 479 653</b>	<b>2 463 326</b>	<b>1 844 000</b>	<b>2 768 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 479 653	2 463 326		

**31 - ETTERSTAD NORD BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2009	2008
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	31 978 061	31 978 061
Varige driftsmidler	15	1 238 932	59 822
Aksjer og andeler	16	13 780	13 780
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 230 773</b>	<b>32 051 663</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	17	188	25 535
Kortsiktige fordringer	18	709 957	164 854
Driftskonto i OBOS		605 700	1 179 658
Innestående bank		8 762	1 039
Sparekonto i OBOS		4 883 832	6 659 530
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 208 645</b>	<b>8 030 615</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 439 418</b>	<b>40 082 278</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 281 * 100		28 100	28 100
Udekket tap	19	-7 337 409	-8 817 062
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 309 309</b>	<b>-8 788 962</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	44 872 453	46 996 646
Borettsinnskudd	21	873 900	873 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 746 353</b>	<b>47 870 546</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		148 931	147 722
Skyldig offentlig myndigheter	22	27 733	26 930
Påløpne renter		383 772	428 857
Påløpne avdrag		346 275	352 378
Annen kortsiktig gjeld	23	95 664	44 806
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 002 375</b>	<b>1 000 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 439 418</b>	<b>40 082 278</b>



Pantstillelse	24	60 871 000	60 871 000
Garantiansvar	25	0	0

OSLO, 20.04.2010,  
STYRET FOR ETTERSTAD NORD BORETTSLAG

TERJE BRAATHEN /s/    BETTY RUDBERG /s/    VIDAR BERGET /s/

REIDUN LUNDMO /s/    JO RYSTE /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 430 836
Lokaler	329 772
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 760 608</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Lokaler	-35 312
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 725 296</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	136 459
Innbetaling for dører, 9 a 10 000	90 000
Strøm fryser, for lite innkrevd 2008	697
Refusjon for skade/reprasjon varmkabler utført i 2008	433 250
Strøm utleielokaler	14 774
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>675 179</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-308 718
Påløpne feriepenger	-37 046
Fri bolig	-49 728
Motkonto fri bolig	49 728
Arbeidsgiveravgift	-81 280
Pensjonskostnader	-6 284
AFP - pensjon	-2 980
Yrkesskedeforsikring	-1 900
Refusjon for bruk av vaktmester	1 000
Arbeidsklær	-1 595
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-438 804</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 170 000

I tillegg har styret fått dekket julebord og møtemat for kr 10 776 jfr. note 7.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 7 750  
og er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Juridisk bistand	-2 386
OBOS Prosjekt AS	-132 283
Tilleggstjenester forr.fører	-11 489
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-146 157</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Asfaltering	-129 675
Utskifting dører	-1 481 404
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 611 079</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-144 524
Drift/vedlikehold VVS	-85 846
Drift/vedlikehold elektro	-112 366
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-88 576
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 133
Drift/vedlikehold parker.anl.	-6 273
Egenandel forsikring	-231 068
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 306 863</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-705 409
Renovasjonsavgift	-288 882
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-994 291</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-316 853
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-316 853</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-18 050
Container	-290 285
Driftsmateriell	-1 406
Lyspærer og sikringer	-4 127
Renhold ved firmaer	-313 271
Snørydding/gressklipping	-1 500
Andre fremmede tjenester	-3 475
Kontor- og datarekvisita	-39 811
Trykksaker	-1 285
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 344
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 776
Andre kontorkostnader	-56
Telefon/bredbånd	-17 414
Porto	-16 802
Drivstoff biler, maskiner osv	-9 623
Vedlikehold biler/maskiner osv	-29 308
Gaver	-1 190
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-11 580
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-779 006</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 664
Renter bank	224 303
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>227 966</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Husbanken, renter lån	-1 571 008
Husbanken, omkostninger	-60
Nordea, renter lån	-608 604
Nordea, arbitage	-311 220
Nordea, omkostninger	-1 000
Nordea, renter bankkonto	-6 298
Oppbevaringsgebyr	-1 120
Renter leverandørgjeld	-41
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 499 351</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1949	13 877 588
Oppskrevet 1972	3 212 973
<b>Rehabilitering</b>	
Kostpris/Bokf.verdi 2006	14 887 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>31 978 061</b>

Eiendommen er festet av OBOS fra 01.04.1949.

Gnr.237/bnr.8

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2003	26 700	
Avskrevet tidligere	-26 699	1
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1994	34 038	
Avskrevet tidligere	-34 037	1
Gressklipper		
Tilgang 2003	144 646	
Avskrevet tidligere	-123 983	
Avskrevet i år	-20 662	1
Gressoppsamler		
Tilgang 1994	48 800	
Avskrevet tidligere	-48 799	1
Kopimaskin		
Tilgang 2007	20 625	
Avskrevet tidligere	-9 739	
Avskrevet i år	-6 875	4 011
Traktor med utstyr		
Tilgang 2009	1 351 444	
Avskrevet i år	-144 797	
		1 206 647

Innskudd garasje		
Tilgang 1991, nr 52	14 270	
Tilgang 1999, nr 53	14 000	
		28 270
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 238 932</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-172 334</b>

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 282 Pålydende: 40 Balanseført verdi: kr 11 280

Etter fondsemisjon i Etterstad KABELTV AS eier borettslaget nå 2820 aksjer.

Selskapet eier aksjer i Etterstadgarasjene AS . Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 25 Pålydende:kr 100 Balanseført verdi: kr 2 500

**NOTE: 17****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	5 374
Avsatt for tap	-5 186
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>188</b>

**NOTE: 18****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	382 500
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 500
Dører, utfakturert 2010	90 000
Etterstad Kabel-TV, kreditnota	206 565
Strøm utleielokaler for 2009, utfakturert 2010	14 774
Andre forskudd	14 824
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>709 957</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, betalte fakturaer som vedrører 2010.

Kostnadsføring vil skje i 2010.

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2019.

Renter 31.12.09: 5,40%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2003	-36 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 603 492	
Nedbetalt i år	1 324 055	
		-28 072 452

Nordea, Nibor-lån

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 01.12.2030.

Renter 31.12.09: 5,40%, løpetid 26 år

Opprinnelig 2005	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 399 862	
Nedbetalt i år	800 138	
		-16 800 000

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-44 872 452</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-871 000
Endring 2006	-2 900

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-873 900</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 22****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-13 278
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 455

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-27 733</b>
---	----------------

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-37 046
Påløpte kostnader	-58 618
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-95 664</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 46 092 627,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009  
en bokført verdi på kr 31 978 061,-.



#### **4. FORSLAG**

##### **A) Forslag fra styret vedrørende forsiktig utvidelse av parkeringsarealet.**

”Styret får fullmakt til en *forsiktig* utvidelse av parkeringsarealet, der det tas hensyn til bevaring av borettslagets grøntområder.”

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

Terje Braathen Etterstadsletta 11 C

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Betty Rudberg Etterstadsletta 29 C

Reidun Lundmo Etterstadsletta 13 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jo Ryste Etterstadsletta 9 B

Vidar Berget Etterstadsletta 41 C

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Linda Nyhrén Hansen Etterstadsletta 9 A

2. Francois-Xavier Pons Etterstadsletta 27 A

3. Fredrik Wibe Etterstadsletta 41 C

4. Frøydis Løwe Etterstadsletta 85 A

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Jo Ryste Etterstadsletta 9 B

Tom Bader Etterstadsletta 13 A

Anita Sundberg Etterstadsletta 31 B

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Terje Braathen Etterstadsletta 11 C

**Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Jo Ryste Etterstadsletta 9 B

Oslo,25.04.2010

I valgkomiteen for Etterstad Nord Borettslag

Valgkomite Vidar Berget

Valgkomite Anita Sundberg

Valgkomite Tom Bader

Etterstadsletta 41 C, 0660 Oslo

Etterstadsletta 31 B, 0660 Oslo

Etterstadsletta 13 A, 0660 Oslo