



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EKELUNDSTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 385 105	5 904 060
Sum inntekter		6 385 105	5 904 060
Kostnader			
Lønnskostnad	2	269 276	229 341
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	6 232 104	5 479 581
Sum kostnader		6 501 380	5 708 922
Driftsresultat		-116 275	195 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 663	7 834
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		296 290	180 448
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-284 627	-172 614
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-400 902	22 524
Totalresultat		-400 902	22 524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-400 902	22 524
Sum overføringer og disponeringer		-400 902	22 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 134 900	43 134 900
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 628	35 234
Andre fordringer		380 202	670 444
Sum fordringer		390 830	705 678
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		780 090	1 173 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 090	1 173 989
Sum omløpsmidler		1 170 920	1 879 667
SUM EIENDELER		44 305 820	45 014 567

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 989 354	18 390 256
Sum opptjent egenkapital		17 989 354	18 390 256
Sum egenkapital		18 000 054	18 400 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 442 310	5 900 824
Øvrig langsiktig gjeld		20 620 800	20 620 800
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		26 063 110	26 521 624
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 444	70 854
Annen kortsiktig gjeld		20 212	21 133
Sum kortsiktig gjeld		242 656	91 987
Sum gjeld		26 305 766	26 613 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 305 820	45 014 567



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 565286

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EKELUNDSTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 385 105	5 904 060
Sum inntekter		6 385 105	5 904 060
Kostnader			
Lønnskostnad	2	269 276	229 341
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	6 232 104	5 479 581
Sum kostnader		6 501 380	5 708 922
Driftsresultat		-116 275	195 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 663	7 834
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		296 290	180 448
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-284 627	-172 614
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-400 902	22 524
Totalresultat		-400 902	22 524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-400 902	22 524
Sum overføringer og disponeringer		-400 902	22 524



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 628	35 234
Andre fordringer		380 202	670 444
Sum fordringer		390 830	705 678
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 090	1 173 989
Sum omløpsmidler		1 170 920	1 879 667
SUM EIENDELER		44 305 820	45 014 567
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	17 989 354	18 390 256
Sum opptjent egenkapital	17 989 354	18 390 256
Sum egenkapital	18 000 054	18 400 956
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 442 310	5 900 824
Øvrig langsiktig gjeld	20 620 800	20 620 800
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	26 063 110	26 521 624
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	222 444	70 854
Annen kortsiktig gjeld	20 212	21 133
Sum kortsiktig gjeld	242 656	91 987
Sum gjeld	26 305 766	26 613 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 305 820	45 014 567



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		28341.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		201000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



229341.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ekelundstien Borettslag avholdes mandag 08. april 2024 kl. 18.00 hos Normisjonen (Kirkegata 3, vis a vis Doktorgården) i Lillestrøm.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen følger vedlagt og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

- A) Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET

Styrets innstilling følger vedlagt

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 3 delegater med 3 varadelegerte til BORI BBLs generalforsamling i 2023
- E) Valg av 2 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomiteen for 1 år
- F) Valg av 2 medlemmer til velutvalget for 1 år

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i heftet.

Lillestrøm, 15. mars 2024

Styret for Ekelundstien borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr Borettslagsloven 7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr Brl 7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt. Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



Etter tradisjon avholdes det beboermøte etter generalforsamlingen, hvor andre saker, forslag, spørsmål og synspunkter enn det som er behandlet på selve generalforsamlingen, kan tas opp med det nye styret på en mer uformell måte. På årets beboermøte vil vi blant annet redegjøre for følgende punkter:

- Planlegge maling av rekkehusene
- Dugnader. Vi ønsker innspill fra beboere på hva vi skal gjøre på dugnader. For eksempel vasker garasjeporter?
- El-bil. Kort informasjon om avregning
- Velkomiteen. Oppfordre noen til å stille

SAK 2: STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har siden forrige generalforsamling i 2023 bestått av følgende:

Styreleder:	Hans Arne Andresen, nr. 112	Valgt for 2 år i 2022
Nestleder:	Tom T Arnfinsen nr 139/ Hege Støtterud nr 21	Valgt for 2 år i 2023 Valgt for 2 år i 2023
Sekretær:	Caroline von Simson nr 35/ Tom T Arnfinsen, nr. 139	Valgt for 2 år i 2022 Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Hege Støtterud, nr. 21/ Tor A Andersen nr 145	Valgt for 2 år i 2023 Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Robin Sætehaug, nr. 127	Valgt for 2 år i 2023

Styreleder blir valgt, de andre styremedlemmene konstituerer seg selv

Varamedlem: Tor A Andersen, nr. 145
Varamedlem: Kjersti Nystrøm, nr. 147
Varamedlem: Sten Ivar Røkke, nr. 67

Valgkomite:
Leder: Hege Marie Hauge, nr. 101
Medlem: Gry Sørli, nr. 19
Varamedlem:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023 (innstilles av styre):

Robin Sætehaug som delegat
Hege Støtterud som delegat
Hans Arne Andresen som delegat
Tor A Andersen som varadelegat
Caroline Von Simson som varadelegat
Tom T Arnfinsen som varadelegat



Velutvalg:

Ingen som stilte opp.

Vi ønsker å takke beboere som har stilt opp for å lage is på skøytebanen, og alle beboere som har vært med å male garasjene.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Ekelundstien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 515 105. Postadressen er PB 323, 2001 Lillestrøm. Borettslaget består av 107 andelsboliger, fordelt på 20 bygninger med følgende adresser: Ekelundstien 1-37, 55-145 og 62-120. Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr. 81, bnr. 2267 i Lillestrøm kommune. Borettslaget eier tomten. Borettslaget har ca 50 parkeringsplasser på oppmerkede felter.

1 garasje medfølger hver enkelt leilighet. Lillestrøm kommune har taksert borettslaget til kr 443 463 699 og ilignet eiendomsskatt på kr 306 705 for 2020 (kr 350 558 for 2023).

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

948515105.

Postboks 2719

7439 Trondheim

- B Virksomhetens art.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Borettslagets styre består av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

- D HMS

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielle farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.



Styret har utarbeidet eget internkontrollsystem for borettslaget, og det er en egen HMS-perm for oppfølging av aktuelle tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vermerunder i bygningene og på eiendommene.

Borettslaget har ingen ansatte.

E Ytre miljø og sikkerhet

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø. Ovner og peiser i borettslaget bør være av godkjent type med katalysator/etterbrenner. Styret etterser lekeapparater og sørger for utskifting av sand i sandkasser.

F Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Det er også vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget, og utarbeidet en egen arbeidsinstruks for Velutvalget. Forslag til oppgaver som Velutvalget kan jobbe med er:

- være behjelpelige under vårdugnaden.
- arrangere juletretenning
- arrangere sommerfest
- organisere brøyting og sprøyting av skøytebane på fotballbanen dersom værforholdene tilsier dette
- generelt bidra til at alle store som små trives i borettslaget
- komme med forslag til tiltak/nyanskaffelser i forbindelse med styrets årlige budsjettarbeid
- vurdere å arrangere skirenn, skøytedag, borettslagsfest etc.

Vaktmestertjenester mv

Borettslaget har ikke egen vaktmester, men har kontrakt med Toma Eiendomsdrift AS vedr. snøbrøyting og strøing. I tillegg bestilles andre tjenester fra Toma Eiendomsdrift AS etter behov (bortkjøring av snø og oppfylling av sanddunker etc).

Renhold for øvrig utføres av den enkelte og ved felles dugnad.

Borettslaget har kontrakt med Toma Eiendomsdrift AS på vask av søppeldunkene 4 ganger pr. år. Styret bestiller containere i forbindelse med den årlige vårdugnaden. Den enkelte beboer kan rydde og få kastet ting i containere. Utenom dugnaden, kan beboer låne henger for å kjøre vekk avfall selv til Roaf.

Parkering

Hver husstand har 2 løse parkeringsoblater og 1 fast klistremerke til borettslagets ca 50 parkeringsplasser. Dette for å prøve å hindre at vi utsettes for snikparkering fra Varemessa og andre. Det vises for øvrig til parkeringsbestemmelsene i husordensreglene. Dersom henger, campingvogn eller avskiltet bil ønskes parkert for kortere tid, må styret varsles. Det er et sterkt ønske om at alle beboere benytter garasjen til sin bil, slik at parkeringsplassene er ledige til gjester, og til de som har flere biler. Styret minner om at det ikke er lov å parkere utenfor oppmerkede plasser, som f.eks. utenfor eget inngangsparti.

Borettslaget etablerte en borttauingsavtale med Oslo kranbilservice i 2013.



Nøkler

Rekvisisjon på nøkler til felles inngangsdører i flerfamiliehusene fås av styret. Andre nøkler må den enkelte beboer ordne med og betale selv.

Bruksoverlating («fremleie»)

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI BBL, eller det kan lastes ned fra www.bori.no

Søknader behandles av borettslagets styre. Andelseieren er ansvarlig for at leietaker følger borettslagets husordensregler, og må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakttinformasjon på både eier og beboer. Kortvarig utleie via Airbnb eller lignende, er ikke tillatt.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler i hver etasje og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Brannslukningsapparater og røykvarslere ble skiftet i november 2021.

(skiftes hvert 10. år). I tillegg ble det delt ut ett brannteppe til alle husstander november 2011. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til Ekelundstien@borimail.no Det har vært kontroll i 2022 av Norsk brannvern. De utarbeider liste over ting som bør utbedres hvert år. Varslere og slukkeutstyr blir byttet ut etter behov i henhold til liste.

Medlemsfordeler

Borettslaget har en avtale med Telenor om levering av tv-kanaler. I tillegg gir Telenor-avtalen gunstige rabatter/priser på bredbånd, fasttelefon, filmleie etc. I tillegg er det inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger her i distriktet) se www.bori.no

Service på kabelTV-anlegget

Telenor servicetelefon 915 09000 er betjent mellom kl. 08.00 — 20.00. Se www.telenor.no for mer informasjon. Telefonnummer 915 09000 kan også brukes av de som har tele- og internettjenester hos Telenor.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no .

Informasjon til beboerne

Dette blir ivaretatt ved utsending av rundskriv mv. fra styret gjennom året, og i styrets årsberetning. I tillegg blir noe informasjon lagt ut på vår hjemmeside www.ekelundstien.borettslag.net.

Vedlikehold

Når det gjelder ytre og indre vedlikehold i borettslaget, så er dette regulert av borettslagets vedtekter som er vedtatt av generalforsamlingen.

Ytre vedlikehold

Materialkostnader til ytre vedlikehold av hus, vegger, tak, boder og garasjer er borettslagets ansvar. Når det gjelder bodene, så må den enkelte beboer utføre jobben selv. Det samme gjelder maling av rekkegarasjene. Gjerder, skillevegger og terrasser, er beboers ansvar. Påbygg/tilbygg/nye vinduer/terrasser mv. – skal godkjennes av styret og alle berørte naboer skal varsles, før søknad sendes Lillestrøm kommune for godkjenning. Søknad til Lillestrøm kommune gjelder kun påbygg/tilbygg. Trærne på fellesarealene er i utgangspunktet borettslagets eiendom. Styret kan etter søknad fjerne eller beskjære slike trær som sjenerer andelseiere. Styret kan pålegge andelseier å holde beplantning på egen eiendom, samt hekker



og gjerder vedlike eller fjerne dem. Det vises for øvrig til vedtektene, husordensreglene og informasjonshefte for Ekelundstien borettslag.

Indre vedlikehold

Andelseier er selv ansvarlig for at rør, sluk og elektriske anlegg er kontrollert når styret ber om internkontroll. Indre ombygging av boligen kan utføres for andelseiers regning og risiko uten styrets godkjenning, under forutsetning av at ombyggingen skjer iht. gjeldende lov og forskrifter. Dersom slik ombygging ikke utføres forskriftsmessig, vil ikke borettslagets forsikring gjelde om skade oppstår. Dette gjelder også der ombygging er utført av tidligere eiere. Noen få gjenværende opprinnelige varmtvannsberedere forventes å måtte skiftes ut, og styret har innhentet tilbud og valgt Comfort Akershus Rør AS som leverandør. Borettslaget bekoster utskiftingen av slike opprinnelige varmtvannsberedere, dersom denne skyldes elde/lekkasje. Vedlikehold/utskifting av alle andre varmtvannsberedere enn de opprinnelige, er den enkelte beboer selv ansvarlig for.

Vedlikeholdshistorikk

Vedlikeholdshistorikk	Utbedret
2/3 av alle overbygg på alle inngangsdørene ble skiftet	1998
Resten av overbyggene på inngangsdørene ble skiftet	2003/2004
Alle hustak, ventilasjons- og pipebeslag ble rehabilitert	2001
All innmat i alle felles sikringsskap ble byttet	2010
Skiftet gavlvegg i nr 96	2012
Maling. Alle rekkehus, boder og garasjer ble malt. Det forventes 10-12 års holdbarhet	2013
Alle stikkveier og parkeringsplasser som borettslaget har ansvar for ble asfaltet.	2013
Ny lekeplass ble etablert ved fotballbanen	2013
2 gavlvegger ble utbedret og skiftet panel i forbindelse med malingen	2013
Malt opp parkeringsplasser	2014
Fotballbanen har fått ny grus	2014
Det ble i jan 2015 inngått 3-årig avtale med Anticimex om kontroll og utrydding av mus/skadedyr	2015
2 gavler ble skiftet pga råte. Nr. 1, 17	2015
Det er sikret tilfredsstillende adkomst for feier på påbygg	2015
Alle vannrør, kummer og sluk er gjennomspylt.	2015
Bytte av dekke på terrasse. Nesten alle leiligheter på Vollen. Reklamasjon på tidligere utført arbeid.	2016
Internkontroll sendt ut til alle beboere med beskjed om å informere styret om feil som må utbedres og hva som er i bra stand.	2016
Skadede vinduer skiftes ved behov. Det oppgraderes til 3-lags glass.	2016
Nye postkassestativer og flytting av postkasser etter pålegg fra posten	2016



Bygget blomsterbed ved postkassene ved fotballbanen	2017
Alle garasjeporter ble byttet til leddporter med automatisk portåpner	2017
Det ble byttet en del vinduer (ca 50) som var punktert eller hadde råte.	2017
Det ble byttet 1 gavlvegg. Nr. 117	2017
Alle takrenner på selve rekkehusene ble rensset og spylt	2017
Det ble gravd og lagt nye kabler til alle garasjer, men nytt EI-anlegg	2018
Det ble gjort klart til at beboere kan bestille ladebokser til sin garasje	2018/2019
Det ble byttet noen defekte/punkterte vinduer	2018
Det ble byttet noen rekkverk på vollen.	2018
Norsk Brannvern gjennomførte brannverninspeksjon av alle leiligheter	2018
Bygd nytt postkassestativ ved tun 1	2018
Montert vann-dren ved 6 garasjer mot vest. Og byttet 3 gavler ved garasjene på midten	2018
Byttet gavlvegg i nr. 29	2018
Byttet 53 vinduer	2019
Byttet gavl i nr 7, 74, 137 og 139	2019
Det er byttet sand i 3 sandkasser	2019
Byttet vannslange til skøytebanen	2019
Tun 1 er utbedret med fjerning av trær og lagt gress	2019
Levering av TV-signaler er byttet fra Get til Telenor. Det er innført fiber	2019
Norsk Brannvern utførte ny brannverninspeksjon av alle leiligheter	2019
Internkontroll sendt ut til alle beboere med beskjed om informere styret om feil som må utbedres.	2019
Det ble kjøpt inn basketballkurv, blir montert i 2020	2020
Byttet 10 vinduer	2020
Byttet terrassevegger i nr 31 og 33	2020
Kjøpt inn 39 stk røykvarslere og 7 slukkeapparater.	2020
Gavlvegg i nr 119 ble byttet	2020
Støpt fast juletre fot ved fotballbanen	2021
Byttet netting i alle luftelukene under tak (gesims)	2021
Byttet til Led-belysning på garasjene, fotballbanen og gangvei Fotballbanen	2021
Byttet 46 vinduer	2021
Byttet gavlvegg i nr 55	2021
Støpt gulv i felles garasje ved fotballbanen	2021
Gravd og drenert i nr 67	2021
Byttet gavl-vegger i nr 65 og 72	2022
Byttet ca 45 vinduer	2022
Monterte 1 vannmåler i hvert rekkehus. Totalt 20 stk.	2022
Det er produsert og delt ut nye parkeringsbevis	2023
Byttet gavl-vegger i nr 84, 86 og 91	2023



Garasjer: la blikk nederst, utbedret råte på porter og malte dem. I tillegg ble det montert beslag på vannbord over portene. Monterte takrenne garasjegang ved nr 139	2023
Reparert søpleskur mot sentrum	2023
Byttet vinduer i 86,88, 91 og 115	2023
Byttet pipehatter i nr 3,7,21,61 og 118	2023
Drenerte på hagesiden i rekken 129, 131, 133, 135 og 137	2023
Garasjene ble malt på dugnad	2023

- Diverse mindre malerarbeider påhviler og er blitt utført av den enkelte andelseier (boder, garasjer og skillevegger).
- Innmeldte saker, skal inspiseres og godkjennes før utbedring. Punkterte vinduer og andre mindre råteskader blir utbedret fortløpende.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret i If Skadeforsikring AS, politenr SP587348. Bygningsmessige forandringer/tilbygg til eksisterende boliger inngår i totalforsikringen til borettslaget. Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

Egenandel er for tiden kr 6 000. I 2023 ble det tatt 1 skade på forsikringen.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Styreleder vil da ta kontakt med If for å registrere skaden. Dersom styreleder ikke er tilgjengelig kan man ta kontakt med et styremedlem.

Andelseier/borettslagets styre har imidlertid ansvar for skadebegrensning. Den enkelte beboer bør derfor vite hvor boligens stoppekraner finnes og hvordan de stenges.

Sikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget er tilknyttet skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS mot eventuelle tap på manglende innbetaling av felleskostnader etter selskapets vilkår.

5. FORKJØPSRETT OG OMSETNING AV BOLIGER

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med på BORI sine nettsider www.bori.no og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Det er også mulig å få slik informasjon rett fra BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.



6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

Styrets arbeid har vært konsentrert om løpende saker, økonomi og vedlikehold i borettslaget. I tillegg har styret behandlet godkjenning av nye eiere, forkjøpsrett, budsjettering med mer.

Styret fornyet parkeringsoblatene i 2023 med gyldighet til 31.10.2027. Hver andelseier har nå 2 rosa eksemplarer, og mulighet til klistremerke i frontruta. Det er frivillig om beboer bruker klistremerke eller parkeringsoblat. Dersom andelseier har byttet rute/bil, er det mulig å få et nytt klistremerke ved henvendelse til styret.

Styret har vært i møte med kommunen for å avklare hva som må gjøres i forbindelse med vannmålere. Det ble innhentet tilbud på montering av vannmålere. Comfort Lillestrøm fikk oppdraget. 18 av 20 vannmålere ble montert i 2022. De 2 siste ble montert i 2023. Kommunen ville at alle 107 leiligheter skulle ha hver sin måler. Styret jobbet hardt for å få kun 1 måler pr hus. Det medførte masse sparte kostnader for borettslaget

Styret fant i forbindelse med budsjettarbeidet for 2024 at det var nødvendig å øke felleskostnadene (husleiene) med 5% i forhold til nivået som var i 2023. Denne økningen gjelder fra 01 01 2024. Styret har også funnet det nødvendig å øke felleskostnadene med nye 5% gjeldende fra 01 07 2024. Det er et mål for styret å holde felleskostnadene så stabile som mulig. Mange av de faste kostnadene har økt en del, i tillegg er det forventet en del normalt vedlikehold i 2024 og 2025. Pga økte priser på mange områder, kan det være behov for ytterligere økninger fremover.

Det ble i januar 2014 inngått avtale om sikkerhetskontroll av alle lekeplassene i borettslaget. Denne avtalen ble fornyet og vi mottar en årlig rapport. Det kommer noen nye mindre feil hvert år som må utbedres.

Snøbrøyting foretas iht. avtale med Toma Eiendomsdrift AS. Avtalen omfatter også strøing. Det er dessverre ikke til å unngå at det fra tid til annen forekommer skader på gjerder og annet. Toma Eiendomsdrift AS melder selv fra om skader, men styret vil gjerne få beskjed fra beboerne hvis ting blir skadet under snøbrøyting. Det ble gjennomført en ny anbudsrunde høsten 2020. Toma Eiendomsdrift AS ble valgt fordi de hadde det gunstigste tilbudet. Styret sørger for ekstra rydding og bortkjøring av snø når det er nødvendig. Sanddunkene sjekkes og fylles for hver sesong. Styret hadde en runde i borettslaget med Toma i november for å gå gjennom hvor det skal brøytes med mer. Ekstra bortkjøring av snø er svært dyrt og bør kun utføres når det er strengt nødvendig.

Det ble tidligere inngått rammeavtale på utskifting av verandadører med Frøiland Bygg skade AS, og utskifting av markiser etc med Markisemannen. Beboer må selv bestille og dekke disse kostnadene.

Styret har snakket med kommunen i 2017 for å få på plass fartsdempende tiltak. Kommunen ønsker ikke å sette opp fartsdumper som tiltak da det ikke gir noen effekt. Det vil også gi utfordring ved brøyting. Det har vært vurdert skilting med lavere fartsgrense. Kommunen mener at regelverket ikke gir anledning til dette. Styret er oppmerksom på gjennomkjøring i Ekelundstien. Dersom det blir økt trafikk, må vi ta kontakt med kommunen for å treffe tiltak.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i Ekelundstien borettslag, og forholder seg til disse.



Styret bør i året som kommer:

- Utføre nødvendig vedlikehold
- Noen få opprinnelige varmtvannsberedere og inntakskraner må byttes ved behov.
- Styret vil fortsette planlegging av maling av husene og garasjene. I 2024 vil det byttes en del råde på panel. Dette er forberedende arbeid som må gjøres før maling av rekkehusene. Maling er foreløpig planlagt i 2025.
- Gjennomgå Husordensregler og vedtekter.
- Behandle søknader fra beboere.
- Vurdere å skifte dekke under huskene

Det har vært omsatt 3 boliger i 2023. Prisene på leilighetene har økt betraktelig de siste årene. Ekelundstien brl anses som et attraktivt område å bo i.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

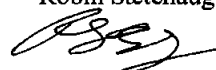
Lillestrøm, den 11 mars 2024.

Styret for Ekelundstien borettslag


Hans Arne Andresen


Hege Støtterud


Tom Tønsberg Arnfinnen

Robin Sætehaug



Tor A. Andersen

SAK 3: REGNSKAP

7. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr -116 275 og et årsresultat på kr -400 902.

I budsjettet for 2023 var det budsjettert med et driftsresultat på kr 1 002 161 og et årsresultat på kr 702 361 før nedbetaling av gjeld.

Endringen i de disponible midlene utgjør kr -859 416 (nedgang), Borettslagets disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon, utgjorde pr. 31.12.2022 kr 928 264.

Styret foreslår at resultatet dekkes av opptjent egenkapital.



Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

<u>Konto for:</u>	<u>Regnskap:</u>	<u>Budsjett:</u>	<u>Differanse</u>
Driftskostnader	318 994	240 700	-78 294
Større vedlikehold/ påkostninger	1 888 508	843 000	-1 045 508
Energi/fyring	143 588	121 000	-22 588
Forsikringer	398 982	353 200	-45 782
Kommunale avgifter	2 301 647	2 415 000	113 353

Hovedårsaken til at tallene er dårligere enn budsjettet, er fordi vi har byttet flere vinduer enn budsjettet. Vi har også byttet 3 gavl-vegger. I tillegg har vi byttet blikkbeslag nederst på garasjene og nye vannbord med beslag over portene. I tillegg skjedde det en vannskade i kjellere i rekken 129-137. På hagesiden i denne rekken var det behov for å grave opp og drenerer på nytt. Dette ga store utslag i postene Driftskostnader og større vedlikehold.

Energi/strøm. Videre har strømregningen blitt høyere enn budsjettet. Forbruket har også økt pga el-billading. Her skal det merkes at beboere med el-billader blir fakturert etterskuddsvis for sitt forbruk. Disse inntektene blir bokført fortløpende gjennom 2023. I 2024 blir det avregnet om man har betalt for mye eller for lite i 2023.

Styret er av den oppfatning at borettslaget har en sunn og god økonomi. Borettslaget har disponible. pr. 31.12.2022, ca kr 8 700 pr. bolig. Dette beløpet ligger lavere enn BORI sine retningslinjer, som anbefaler borettslagene å ha disponible midler på mellom kr 12 000-15 000 pr. bolig pr. 31.12. Årsaken til at vi har mindre disponible midler enn anbefalt, er fordi vedlikehold og særlig drenering, kostet nye mer enn budsjettet.

Det vil være naturlig at borettslaget enkelte år får noe større/mindre utgifter til drift og vedlikehold enn det som er vanlig.

Det er forventet økt vedlikehold, samt at alle kostnader er forventet med å øke i forhold til 2023. Videre er det snart på tide med å male husene igjen. I den anledning vil det være behov for å ta opp mer fellesgjeld. Styret ser for seg at i 2024 blir det byttet en del råtten panel, og at malingen utføres i 2025. Med bakgrunn i dette har styret funnet behov for å øke felleskostnadene i 2024. Det er for tiden en høy inflasjon og høy rente på lånet, og styret vil vurdere om det er behov for å øke felleskostnadene ytterligere i 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens S 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.



8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

I budsjettet er det lagt til grunn en generell justering i forhold til året før.

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader (som ble økt med 5% fra januar 2024, og som vil øke med ytterligere 5% fra 01 07 2024).

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 209 800 for 2023. Det er lagt til grunn en økning på ca 1,4% fra året før.

Forsikringer

Forsikringspremien var kr 439 800 i 2023. For bygningsforsikringer er indeksen for 2024 på ca. 14,3%. Alle forsikringselskaper har varslet store økninger for 2024 pga orkanen «Hans» og vinterens sprengkulde. Disse episodene ga ekstra store skadeutbetalinger.

Finanskostnader

For vårt lån er det lagt til grunn 6,3 % rente.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en reduksjon på kr 59 000 i 2024 i forhold til 2023.

Oversikten gir et forventet driftsresultat på kr 1 356 726 før nedbetaling av gjeld, og en forventet endring i de disponible midler på kr 1 012 726 (overskudd etter betaling av finanskostnader og avdrag).

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt og kabel-tv har økt en del de senere år. Dette kan fortsatt påvirke felleskostnadene. Styret ønsker å holde felleskostnadene så stabile som mulig, og jobber med at dersom de må økes framover vil dette være moderat økning.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer neste år som ellers er omtalt i årsberetningen.

SAK 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets innstilling til godtgjørelse til styret:

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det bevilges kr 241 500 til fastsettelse av styrehonorar for generalforsamlingsperioden som nå er avsluttet. Dette er en økning på kr 11 500, dvs 5% i forhold til det som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023. Det er lagt til grunn en generell prisstiging på 5%. Videre begrunnes det med økt arbeidsmengde med blant med forberedelser til maling som er planlagt å utføres i 2025. I tillegg er det økt arbeid med avregning av bruk av strøm til elbiler.

Beløpet fordeles av styret selv internt etter hvordan man har fordelt oppgaver og ansvar i perioden.

I tillegg godtgjøres varamedlemmer med kr 1000 pr møte.



SAK 5: INNKOMNE FORSLAG

Det er kommet inn forslag på å gjøre noe med all feilparkeringen som skjer på borettslagets parkeringsplasser. Det er foreslått at borettslaget leier inn et parkeringsselskap, som vil gå jevnlig runder og gi bøter til feilparkerte biler.

Det er innhentet et tilbud fra Aimo Park. Tilbudet er kr 37 500 pr år. Da er det inklusiv utarbeidelse av skiltplan, skilting, fundamenter, stolper, patruljering. Beboere får da tilgang til en egen Business-WEB, hvor de kan legge inn sitt eget bilnummer og bilnummer for besøkende.

Innstilling: Styret ønsker at saken diskuteres på beboermøte.



SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE.

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE 2024

1. Som styreleder foreslås:

Hans-Arne Andresen for 2 år Ekelundstien nr. 112

2. Som styremedlem foreslås:

Siri Meyer-Bye for 2 år Ekelundstien nr. 137

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Tor A. Andersen for 1 år Ekelundstien nr. 145

2. Sten Ivar Røkke for 1 år Ekelundstien nr. 67

3. Kjersti Nystrøm for 1 år Ekelundstien nr. 17

4. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås:

1. Hans-Arne Andresen Ekelundstien nr. 112

2. Hege Støtterud Ekelundstien nr. 21

3. Tom T. Arnfinsen Ekelundstien nr. 139

5. Som varadelegat til BORIs generalforsamling foreslås:

1. Siri Meyer-Bye Ekelundstien nr. 137

2. Robin Sætehaug Ekelundstien nr. 127

3. Tor A. Andersen Ekelundstien nr. 145

Valgkomiteen har i 2024 ikke lykket med å innstille kandidater til ny valgkomite og velutvalg.

Lillestrøm 6.mars 2024

Valgkomiteen for Ekelundstien borettslag

Hege Marie Hauge Gry Sørli



Ekelundstien Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Ekelundstien Borettslag org.nr. 948515105



Resultatregnskap 2023

Ekelundstien Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
Inntekter					
	1	6 385 105	5 904 060	6 464 731	7 010 844
		6 385 105	5 904 060	6 464 731	7 010 844
Kostnader					
	2	269 276	229 341	272 430	280 686
	3	209 840	201 549	212 810	213 000
		43 661	43 661	45 900	49 872
	4	1 888 508	1 479 272	843 000	968 000
		439 835	398 982	438 100	503 460
	5	2 301 647	2 192 061	2 415 000	2 243 000
		165 120	143 588	153 330	161 000
		762 958	689 940	754 300	812 800
	6	318 994	225 896	240 700	340 000
		4 000	0	0	0
	7	97 542	94 428	87 000	82 300
		0	10 204	0	0
		6 501 380	5 708 922	5 462 570	5 654 118
		-116 275	195 138	1 002 161	1 356 726
Finansielle poster					
		11 663	7 834	200	0
		296 290	180 448	300 000	344 000
		-284 627	-172 614	-299 800	-344 000
		-400 902	22 524	702 361	1 012 726
	10	-400 902	22 524	0	0
		-400 902	22 524	0	0

Resultatrapport 2023 for Ekelundstien Borettslag



Balanse 31.12.2023

Ekelundstien Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	40 831 280	40 831 280
Tomt	8, 14	2 303 620	2 303 620
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		379 318	670 444
Kundefordringer		10 628	35 234
Andre fordringer		884	0
Sum fordringer		390 830	705 678
Bankinnskudd, kasse o.l.		779 310	1 173 989
Skattetrekkonto		780	0
Sum omløpsmidler		1 170 920	1 879 667
SUM EIENDELER		44 305 820	45 014 567

Balanserapport 2023 for Ekelundstien Borettslag




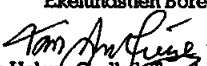
Balanse 31.12.2023


Ekelundstien Borettslag
Alle beløp i NOK


	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	10 700	10 700
Annen egenkapital	10	17 989 354	18 390 256
Sum egenkapital		18 000 054	18 400 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12, 14	5 442 310	5 900 824
Borettsinnskudd	13, 14	20 620 800	20 620 800
Sum langsiktig gjeld		26 063 110	26 521 624
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 444	70 854
Annen kortsiktig gjeld		20 212	21 133
Sum kortsiktig gjeld		242 656	91 987
Sum gjeld		26 305 766	26 613 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 305 820	45 014 567

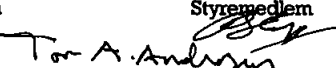
Ekelundstien Borettslag


Hans-Arne Andresen
Styrets leder


Tom Holger Gudle
Styremedlem


Robin Sætehaug
Styremedlem


Håge Støtterud
Styremedlem


Tor A. Andersen
Styremedlem
signerer for Caroline Von Simson

Balanserapport 2023 for Ekelundstien Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	5 473 876	5 151 732	5 623 531	6 555 844
Stipulerte renter	300 379	155 208	300 000	344 000
Stipulerte avdrag	491 186	511 320	491 200	0
Garasje	0	0	50 000	0
Parkeringsplasser/strøm	0	85 800	0	0
Strøm	119 664	0	0	111 000
Sum felleskostnader	6 385 105	5 904 060	6 464 731	7 010 844

Avvik i innkrevde generelle felleskostnader i forhold til budsjett kommer av at økning er fordelt på 1. januar og 1. juli og ikke igjennom hele året.



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	236 000	201 000	230 000	242 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	10 000	4 000
Arbeidsgiveravgift	33 276	28 341	32 430	34 686
Sum lønnskostnader	269 276	229 341	272 430	280 686

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har avholdt sommeravslutning og juleavslutning dekket med til sammen kr 5 111, ref. note 7.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 125	6 069	7 500	7 000
Forretningsførerhonorar	193 876	193 520	202 310	205 000
Andre forvaltningstjenester	420	1 960	0	1 000
Teknisk bistand	0	0	3 000	0
Annen fremmed tjeneste	9 419	0	0	0
Sum konsulenttjenester	209 840	201 549	212 810	213 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	781 630	516 514	100 000	100 000
Vedlikehold VVS	107 736	285 771	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	40 162	0	10 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	45 395	13 765	5 000	20 000
Vedlikehold garasjer	272 937	11 918	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	0	94 823	0	0
Dugnadskostnader	648	777	2 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	6 000	6 000
Større	640 000	555 705	700 000	800 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 888 508	1 479 272	843 000	968 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 951 089	1 932 521	2 125 000	1 943 000
Eiendomsskatt	350 558	259 540	290 000	300 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 301 647	2 192 061	2 415 000	2 243 000



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	64 595	225 896	240 700	10 000
Renholdstjenester	26 659	0	0	30 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	227 739	0	0	300 000
Sum driftskostnader	318 994	225 896	240 700	340 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	15 905	14 683	15 700	18 000
Søppeltømming/container	20 264	39 430	42 000	23 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	19 195	0	1 000	6 000
Nøkler, låser og skilt	7 387	199	0	500
Annet driftsmateriale	0	0	2 000	0
Kontorrekvisita	3 229	0	0	3 000
Lisenser/software	12 068	5 550	0	7 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 000	0
Kostnader tillitsvalgte	2 344	9 200	4 000	0
Generalforsamling/årsmøte	3 500	7 277	8 000	5 000
Velferdskostnader	5 478	10 290	500	10 000
Annen kontorkostnad	0	0	1 000	0
Gave, ikke	373	0	1 000	1 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 799	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	97 542	94 428	87 000	82 300



Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	40 831 280	2 303 620
Anskaffelseskost pr.31.12	40 831 280	2 303 620
Bokført verdi pr.31.12	40 831 280	2 303 620
Anskaffelsesår	1981	1981

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 10 700 fordelt på 107 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	18 390 256	18 367 732
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-400 902	22 524
Sum opptjent egenkapital 31.12	17 989 354	18 390 256



Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	5 442 310	5 900 824
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	5 442 310	5 900 824

Note 12 Pantelån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 5,85%, løpetid 13 år

Opprinnelig lånebeløp 2019

7 416 000

Nedbetalt tidligere

1 515 176

Nedbetalt i år

458 514

Lånesaldo 31.12

5 442 310

Beregnet innfrielsesdato: 16.01.2033

Sum langsiktig gjeld

5 442 310

Det er i desember innvilget ett års avdragsfrihet. Dette påvirker innfrielsesdato tilsvarende.

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	26 063 110	26 521 624
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	43 134 900	43 134 900
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	29 420 800	29 420 800

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 787 680	2 261 512
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-400 902	22 524
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-458 514	-496 356
B. Årets endring i disponible midler	-859 416	-473 832
C. Disponible midler 31.12	928 264	1 787 680
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 170 920	1 879 667
- Kortsiktig gjeld	242 656	91 987
= Disponible midler 31.12	928 264	1 787 680



Til generalforsamlingen i Ekelundstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekelundstien Borettslag som viser et underskudd på NOK 400 902. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 18. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/18/2024 20:50:31

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.