



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 232
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 971 664	3 497 952
Sum inntekter		4 971 664	3 497 952
Kostnader			
Lønnskostnad		157 564	158 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		270 096	255 277
Annen driftskostnad		3 078 131	2 791 887
Sum kostnader		3 505 791	3 205 948
Driftsresultat		1 465 874	292 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 191	6 336
Sum finansinntekter		54 191	6 336
Annen finanskostnad		1 316 000	316 896
Sum finanskostnader		1 316 000	316 896
Netto finans		-1 261 809	-310 560
Resultat før skattekostnad		204 065	-18 556
Årsresultat		204 065	-18 556
Totalresultat		204 065	-18 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 065	-18 556
Sum overføringer og disponeringer		204 065	-18 556



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		33 500 374	33 507 449
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 128 585	3 423 358
Sum varige driftsmidler		54 628 959	36 930 807
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		101 566	71 111
Sum finansielle anleggsmidler		101 566	71 111
Sum anleggsmidler		54 730 526	37 001 919
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 453	105
Andre fordringer		52 584	48 018
Sum fordringer		59 036	48 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 044 795	7 006 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 044 795	7 006 311
Sum omløpsmidler		2 103 831	7 054 433
SUM EIENDELER		56 834 357	44 056 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 371 470	14 167 405
Sum opptjent egenkapital		14 371 470	14 167 405
Sum egenkapital		14 378 070	14 174 005
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 368 800	16 462 454
Øvrig langsiktig gjeld		11 487 111	11 465 882
Sum annen langsiktig gjeld		41 855 911	27 928 336
Sum langsiktig gjeld		41 855 911	27 928 336
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 072	3 697
Leverandørgjeld		53 702	1 945 927
Skyldige offentlige avgifter		198	1 446
Annen kortsiktig gjeld		361 403	2 941
Sum kortsiktig gjeld		600 375	1 954 010
Sum gjeld		42 456 287	29 882 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 834 357	44 056 352



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499285

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 232
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 971 664	3 497 952
Sum inntekter		4 971 664	3 497 952
Kostnader			
Lønnskostnad		157 564	158 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		270 096	255 277
Annen driftskostnad		3 078 131	2 791 887
Sum kostnader		3 505 791	3 205 948
Driftsresultat		1 465 874	292 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 191	6 336
Sum finansinntekter		54 191	6 336
Annen finanskostnad		1 316 000	316 896
Sum finanskostnader		1 316 000	316 896
Netto finans		-1 261 809	-310 560
Resultat før skattekostnad		204 065	-18 556
Årsresultat		204 065	-18 556
Totalresultat		204 065	-18 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 065	-18 556
Sum overføringer og disponeringer		204 065	-18 556



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET 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 33 500 374 33 507 449

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

21 128 585 3 423 358

Sum varige driftsmidler

54 628 959 36 930 807

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 101 566 71 111

Sum finansielle anleggsmidler 101 566 71 111

Sum anleggsmidler 54 730 526 37 001 919

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 6 453 105

Andre fordringer 52 584 48 018

Sum fordringer 59 036 48 123

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 044 795 7 006 311

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 044 795 7 006 311

Sum omløpsmidler 2 103 831 7 054 433

SUM EIENDELER 56 834 357 44 056 352

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 371 470	14 167 405
Sum opptjent egenkapital	14 371 470	14 167 405
Sum egenkapital	14 378 070	14 174 005
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 368 800	16 462 454
Øvrig langsiktig gjeld	11 487 111	11 465 882
Sum annen langsiktig gjeld	41 855 911	27 928 336
Sum langsiktig gjeld	41 855 911	27 928 336
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 072	3 697
Leverandørgjeld	53 702	1 945 927
Skyldige offentlige avgifter	198	1 446
Annen kortsiktig gjeld	361 403	2 941
Sum kortsiktig gjeld	600 375	1 954 010
Sum gjeld	42 456 287	29 882 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 834 357	44 056 352



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 568

Ellingsrudjordet B/L



Velkommen til årsmøte i Ellingsrudjordet B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Grendehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. IN-ordning
8. Riks-TV
9. Julegrana
10. Parkeringsregler
11. Ansvar for kostnader knyttet til tilgang til pipe etter tilbygg/endring fasade
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellingsrudjordet B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås representant fra Obos.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0568 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Dette er samme sum som vi pleier å ha.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 7

IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

IN-ordning innebærer at (deler av) fellesgjelden kan nedbetales av den enkelte og at husleien da reduseres tilsvarende renter og avdrag på det man betaler ned. Fellesgjelder reduseres tilsvarende innbetalt beløp.

Kostnaden for IN-ordning er 31 750 kr i etableringskostnad. I tillegg koster ordningen mellom 12 000 og 18 000 per år. Denne kostnaden må borettslaget dekke og vil derfor indirekte være en kostnad som sendes videre til alle beboere gjennom felleskostnadene - uavhengig av om de benytter seg av ordningen eller ikke.

Se ellers vedlegg for mer utdypende informasjon

Styrets innstilling

Borettslaget inngår ikke avtale om IN-ordning.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår ikke avtale om IN-ordning

Vedlegg

2. IN-ordning.pdf

Sak 8

Riks-TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Riks-TV har sendt oss ny prismodell (se vedlegg). Styret har oppfattet at flere er misfornøyd med Riks-TV-avtalen (av ulike grunner) og ønsker derfor at årsmøte skal ta stilling til dette

Styrets innstilling

Borettslaget sier opp avtalen med Riks-TV

Forslag til vedtak

Borettslaget sier opp avtalen med Riks-TV

Vedlegg

3. RIKS-TV - priser.pdf



Sak 9

Julegrana

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Som kjent var det nødvendig å fjerne det store grantreet ved lekeklassen for å få plass til snødeponi der. Dette har sammenheng med det nye avfallsanlegget der Oslo kommune krevde tilstrekkelig med plass i forbindelse med tømming.

Skal vi fortsatt ha tenning av julelys i borettslaget, har styret vurdert to muligheter. Enten plante et nytt grantre, eller sette opp en flaggstang som kan pyntes med julebelysning. Begge deler vi ha en kostnad på omkring 30 000, pluss julebelysning. Borettslaget har fått et tilskudd fra bydelen på ca 100 000 som kan brukes til miljøtiltak, blant annet dette. Kostnaden vil derfor ikke belaste vårt ordinære budsjett eller føre til husleieøkning. Andre tiltak disse midlene kan nyttes til er f.eks. innkjøp av benker og bord.

Styrets innstilling

Julegrana erstattes ikke nå. Det er gjort endringer i beplantning på lekeklassen og styret anbefaler at man ser hvordan dette blir og fungerer før man gjør flere endringer

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Julegrana
- Mot Julegrana

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Julegrana erstattes med flaggstang
2. Julegrana erstattes med et nytt tre

Sak 10

Parkeringsregler

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Saken var oppe til avstemming på forrige årsmøte. Styret ble bedt om å komme tilbake til årsmøtet med en versjon av parkeringsreglene som ikke åpner for at styret skal leie inn parkeringsselskap for å håndheve reglene.



Styret vil påpeke at parkeringsselskap kun vil være aktuelt hvis det er behov for det. Hvis reglene stort sett overholdes er det ingen grunn til å leie inn parkeringsselskap. Flertallet i styret oppfatter at det er lite hensiktsmessig med parkeringsregler uten mulighet til å håndheve disse.

Styret opprettholder derfor sitt forslag til parkeringsregler, men legger også frem et alternativ uten sanksjonsmuligheter slik årsmøtet i 2023 ba om.

Se vedlegg for parkeringsregler

Styrets innstilling

Styret anbefaler parkeringsregler med mulighet for å ilegge sanksjoner ved behov

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkeringsregler
- Mot Parkeringsregler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Parkeringsregler med mulighet for å ilegge sanksjoner
2. Parkeringsregler uten sanksjonsmuligheter

Vedlegg

4. Utkast-Parkering-Ellingsrudjoret-brl .pdf
5. Utkast-Parkering-Ellingsrudjoret-brl- uten sanksjoner.pdf

Sak 11

Ansvar for kostnader knyttet til tilgang til pipe etter tilbygg/endring fasade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med feiing av pipene i 2023 ble det oppdaget flere tilfeller av manglende tilgang til piper. Årsaken er at nåværende eller tidligere beboere har anlagt tak over inngangspartier som blokkerer for stigen og ikke har sikret tilgang med steg på nytt tak. Borettslaget har derfor fått pålegg om å montere steg eller gangbro på takene det gjelder. Dette er en ikke ubetydelig kostnad (om lag 30 000 per tilfelle). Dette er et arbeid som skulle vært gjort av beboer selv når de ekstra takene ble anlagt.

Det har vært minst et tilfelle av dette tidligere og da ble dette utbedret av borettslaget på fellesskapets regning. Borettslaget står ansvarlig for tilgang til pipe og må utbedre dette når pålegg kommer. Styret mener det ikke er rettferdig at borettslagets fellesmidler skal brukes på å rette opp i slike forhold og ønsker å få forankret i generalforsamlingen at fremtidige kostnader knyttet til slike saker skal dekkes av eier av andelen det gjelder uavhengig av om tiltaket er gjort av tidligere eier eller ikke. Siden praksis har vært at borettslagets fellesmidler har dekt disse kostnadene vil et vedtak om dette ikke gjelde eksisterende pålegg.

Styrets innstilling



Andelseier må dekke kostnaden med å utbedre tilgang til pipe der tiltak gjort av andelseier (nåværende eller tidligere) utløser pålegg fra Oslo kommune. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft.

Forslag til vedtak

Andelseier må dekke kostnaden med å utbedre tilgang til pipe der tiltak gjort av andelseier (nåværende eller tidligere) utløser pålegg fra Oslo kommune. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Bergjordet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Østby
- Liv-Synnøve Aurland

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henning Andersen
- Rim Yosef Tesfu

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Heidi Herstad-Hammerlund
- Petter Bjerke

Vedlegg

1. Valgkomite 2024.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cathrine Bergjordet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarne Østby



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Bergjordet	Munkebekken 31
Nestleder	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem	Liv-Synnøve Aurland	Munkebekken 59
Styremedlem	Torkel Ramberg	Munkebekken 137
Styremedlem	Tawar Sarzali-Peroti	Munkebekken 57
Varamedlem	Henning Andersen	Munkebekken 21
Varamedlem	Rim Yosef Tesfu	Munkebekken 119

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Cathrine Bergjordet Munkebekken 31

Varadelegert

Bjarne Østby Munkebekken 81

Valgkomiteen

Petter Eid Bjerke

Munkebekken 143

Heidi Charlotte Herstad-Hammerlund

Munkebekken 15

Sameiet Ellingsrud Grendehus

Representant Liv-Synnøve Aurland

Munkebekken 59

Vara Bjarne Østby

Munkebekken 81

Generelle opplysninger om Ellingsrudjordet B/L

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Ellingsrudjordet B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854232, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

109 57

Første innflytting skjedde i 1985. Tomten, kjøpt i 1985 er på 26 808 m².

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

Ellingsrudjordet B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 415 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudjordet B/L.

Lån

Ellingsrudjordet B/L har 1 lån i OBOS-banken.

Opprinnelig 2023 på kr 30 432 916. Rente 5,65 % pr 31.12. Nedbetalingstid 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5.3 % fra 1.1. 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrud Grendehus. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 232, KUNDENR. 568

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 100 423	1 332 009	5 100 423	1 503 456
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	204 065	-18 556	-18 669 000	458 003
Tilbakeføring av avskrivning	15 270 096	255 277	94 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -17 975 323	-3 362 346	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 43 432 916	7 360 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -29 526 570	-465 607	30 935 000	-405 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 151	-354	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-3 596 967	3 768 414	12 360 000	53 003
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 503 456	5 100 422	17 460 423	1 556 459
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 103 831	7 054 433		
Kortsiktig gjeld	-600 375	-1 954 011		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 503 456	5 100 422		



ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 232, KUNDENR. 568

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 579 184	3 497 952	4 540 000	5 038 000
Andre inntekter	3	392 480	0	0	99 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 971 664	3 497 952	4 540 000	5 137 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 564	-48 784	-57 000	-57 000
Styrehonorar	5	-100 000	-110 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-270 096	-255 277	-94 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 375	-8 000	-8 500
Andre honorarer		-25 000	0	-25 000	0
Forretningsførerhonorar		-114 450	-109 840	-114 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-24 280	-169 456	-40 000	-40 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 000	-13 200
Drift og vedlikehold	8	-892 827	-406 955	-19 375 000	-415 000
Forsikringer		-414 849	-364 468	-417 000	-372 797
Kommunale avgifter	9	-1 082 802	-865 315	-1 015 000	-1 156 000
Energi/fyring	10	-44 808	-163 200	-150 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-325 646	-457 595	-315 000	-330 000
Andre driftskostnader	11	-156 394	-233 482	-186 000	-304 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 505 791	-3 205 948	-21 909 000	-2 978 997
DRIFTSRESULTAT		1 465 874	292 004	-17 369 000	2 158 003
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 191	6 336	0	0
Finanskostnader	13	-1 316 000	-316 896	-1 300 000	-1 700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 261 809	-310 560	-1 300 000	-1 700 000
ÅRSRESULTAT		204 065	-18 556	-18 669 000	458 003
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		204 065	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-18 556		



ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 232, KUNDENR. 568

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 422 827	32 422 827
Tomt		862 897	862 897
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	214 650	221 725
Andre varige driftsmidler	15	21 128 585	3 423 358
Miljøbankkonto, øremerket		101 566	71 111
SUM ANLEGGSMIDLER		54 730 526	37 001 919
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 453	105
Forskuddsbetalte kostnader		12 032	0
Andre kortsiktige fordringer	16	40 552	48 018
Driftskonto OBOS-banken		1 001 055	7 002 096
Driftskonto OBOS-banken II		5 000	0
Sparekonto OBOS-banken		1 038 739	4 215
SUM OMLØPSMIDLER		2 103 831	7 054 433
SUM EIENDELER		56 834 357	44 056 352
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		14 371 470	14 167 405
SUM EGENKAPITAL		14 378 070	14 174 005
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 368 800	16 462 454
Borettsinnskudd	18	11 173 400	11 173 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	99 061	70 757
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	214 650	221 725
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 855 911	27 928 336
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 703	1 945 927
Skyldige offentlige avgifter	20	198	1 446
Påløpte renter		150 590	3 697
Påløpte avdrag		34 482	0
Annen kortsiktig gjeld	21	361 403	2 941
SUM KORTSIKTIG GJELD		600 375	1 954 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 834 357	44 056 352



Pantstillelse	22	73 174 200	42 534 200
Garantiansvar	23	1 056 988	1 092 128

Oslo, 22.05.2024

Styret i Ellingsrudjordet Borettslag

Cathrine Bergjordet /s/

Bjarne Østby /s/

Liv-synnøve Aurland /s/

Torkel Ramberg /s/

Tawar Sarzali-peroti /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 161 960
Internett	181 368
Kabel-TV	126 720
Eiendomsskatt	84 320
Leietillegg for påbygg	24 816
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	4 579 184

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

Garasjelaget	386 028
Diverse	6 452
SUM ANDRE INNTEKTER	392 480

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 690
Påløpte feriepenger	-1 403
Arbeidsgiveravgift	-19 471
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 564

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 906
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-15 206
OBOS Prosjekt AS	-5 168
SUM KONSULENTHONORAR	-24 280

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-360 000
Drift/vedlikehold VVS	-13 325
Drift/vedlikehold elektro	-129 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-254 462
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-23 924
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 744
Kostnader dugnader	-7 231
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-892 827

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

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

Eiendomsskatt	-82 793
Vann- og avløpsavgift	-556 490
Feieavgift	-7 523
Renovasjonsavgift	-435 997
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 082 802

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-31 162
Andre fyringskostnader	-13 646
SUM ENERGI / FYRING	-44 808

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 600
Container	-40 512
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 576
Snørydding	-57 000
Andre fremmede tjenester	-4 501
Andre kontorkostnader	-4 619
Porto	-111
Drivstoff biler, maskiner osv.	-201
Bank- og kortgebyr	-2 467
Velferdskostnader	-6 806
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 394

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 301
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 890
SUM FINANSINNTEKTER	54 191

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-348 667
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 824
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-591 801
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-322 230
Renter på leverandørgjeld	-478
SUM FINANSKOSTNADER	-1 316 000

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

Tilgang 1986		32 422 827
SUM BYGNINGER		32 422 827

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.109/bnr.57

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2

Tilgang 2018	49 910	
Avskrevet tidligere	-49 909	
		1

Snøfreser

Tilgang 2006	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	
		1

Avfallsanlegg

Tilgang 2022	1 498 125	
Avskrevet tidligere	-149 812	
Avskrevet i år	-149 812	
		1 198 501

Brannstige

Tilgang 2018	294 300	
Tilgang 2019	295 700	
Avskrevet tidligere	-379 178	
Avskrevet i år	-84 284	
		126 538

Garasjeanlegg

Tilgang 2022	1 864 221	
Tilgang 2023	17 867 323	
		19 731 544

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2023	108 000	
Avskrevet i år	-36 000	
		72 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 128 585
--------------------------------	--	-------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-270 096
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ellingsrud grendehus		40 552
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		40 552

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -11 000 000

Nedbetalt tidligere 1 884 702

Nedbetalt i år 9 115 298

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -1 360 000

Nedbetalt tidligere 4 071

Nedbetalt i år 1 355 929

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -6 000 000

Økning i år -13 000 000

Nedbetalt tidligere 8 773

Nedbetalt i år 18 991 227

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -30 432 916

Nedbetalt i år 64 116

-30 368 800

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-30 368 800****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -11 173 400

SUM BORETTSINNSKUDD -11 173 400**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -99 061

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -99 061**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -198

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -198

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 403
Avsatt gjeld - A.Hansen	-360 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-361 403

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 173 400
Pantelån	30 368 800
Påløpte avdrag	34 482
TOTALT	41 576 682

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 422 827
Tomt	862 897
TOTALT	33 285 724

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 20,31 % av Ellingsrud grendehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i grendehuset. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i grendehuset, og utgjør kr 1 056 988.

Selskapets andel i grendehuset vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i grendehuset er inntatt i resultatregnskapet, under posten "drift og vedlikehold". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Ellingsrudjordet borettslag Styrets arbeid 2023-2024

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrudjordet borettslag for perioden fra generalforsamlingen i mai 2023 frem til og med mars 2024.

Møter

Styret har i perioden jevnlig avholdt møter og behandlet rundt 50 styresaker – både store og små. Første mandag i måneden er fast møtedag for styret.

Økonomisk oversikt

Styret har kontinuerlig fått økonomisk oversikt fra OBOS, og har gjennomgått disse for å følge borettslagets økonomiske utvikling.

Borettslaget har hatt stor økning i utgifter som følge av renteøkninger, økninger i kommunale avgifter, generell inflasjon og høyere lån. Styret har gått gjennom økonomien sammen med forretningsfører og blant annet reforhandlet, samlet og flyttet lån og byttet forsikringselskap for å få ned kostnadene i borettslaget.

Arbeid med garasjer/internveier ble dyrere enn forespeilet (se punkt om rehabilitering under). For å finansiere dette utvidet styret lånerammen. Denne utvidelsen er innenfor styrets råderett og var nødvendig for å betale borettslagets forpliktelser.

Rehabilitering

I perioden ble det bygd nye garasjer og gjort arbeid med internveiene. Alle garasjer har lader for elbil.

Dette prosjektet ble dyrere enn forespeilet. Dette skyldes til dels at en del prosjektkostnader ikke ble synliggjort i forarbeidet til prosjektet (prosjektledelse og kostnader knyttet til strøm) og dels at arbeidet ble mer omfattende. Særlig tilbudet knyttet til internveier var i etterpåklokskapens lys dårlig prosjektert. Det var blant annet ikke tatt høyde for nødvendig overvannshåndtering. Kostnaden knyttet til arbeid med internveiene skulle også indeksjusteres, noe som ga prosjektet en merkostnad.

Søppelanlegget ble ferdig i 2022, men ikke tatt i bruk før på nyåret 2024. Noe av årsaken var arbeid med nye garasjer, men også at entreprenøren ikke hadde tatt høyde for at søppelbilene skulle ha godkjent adkomst også med det nye fotavtrykket til garasjene. Søppelanlegget var ikke godkjent av kommunen med nye garasjer på plass, slik styret fikk gjentatte forsikringer om fra entreprenørens side. Det var tidkrevende å få entreprenøren til å gjennomføre påkrevde tiltak.

Det var store problemer knyttet til valgte elbillader gjennom hele 2023. Opprinnelig avtale var knyttet til Easee-laderen. Styret måtte velge ny type lader da denne fikk problemer med godkjenningen. Det tok tid å finne en lader som ikke ville påføre borettslaget store merkostnader. Den laderen som ble valgt, Charge Amp Dawn, som viste seg å ha store problemer i norsk strømnnett i tillegg til at lastbalanseringen ikke fungerte. Det viste seg også at nettverket laderen er avhengig av hadde for dårlig dekning i Munkebekken.



I januar 2024 gikk borettslaget over til å bruke PlugPay som faktureringselskap og benytter deres lastbalansering. De systematiske problemene vi hadde med laderne og systemet rundt synes nå å være løst.

Utbygginger

Det har vært to utbygginger i perioden

Skader

Borettslaget har en lang liste med små og noen litt større saker som må utbedres. Økonomien i borettslaget tilsier at man bør utsette ting som ikke må løses. Styret har en plan for gjenstående saker som innebærer at disse vil tas over noe tid, etter alvorlighetsgrad.

Borettslaget åpnet reklamasjonssak mot Nytt Vindu i november 2023. Innmeldte problemer med vinduene ble i stor grad løst gjennom befaring 27.februar 2024, men reklamasjonssaken er ikke endelig avgjort.

Klager/henvendelser

De aller fleste klagene som kom inn i 2023 handlet om elbil-lading som ikke fungerte. Det var begrenset hva styret selv kunne gjøre for å løse dette, og henvendelsene ble sendt videre til riktig instans.

Per mars 2024 har styret ingen ubesvarte klager/henvendelser, men ikke alle sakene er løst ennå.

Snørydding

Sommeren 2023 sa borettslaget opp avtalen med Frode Gran og inngikk avtale med Boma. Erfaringene gjennom vinteren har vært litt blandet og styret har vært i dialog med Boma underveis uten at vi er helt i mål ennå. Samtidig har det vært en ekstremt utfordrende vinter for alle brøytefirma, også Boma.

Vaktmester

Thea-Pernille Risan Svendensen og Leonid Lopes Correia har utført vaktmesteroppgaver i perioden.

Dugnad

Det ble avholdt høstdugnad.

Sosiale arrangement

Styret engasjerte Oslo Janitsjar som nisseorkester til "førjulskos med nissebesøk" Det ble ikke julegrantenning rett og slett fordi vi ikke hadde julegran

Informasjon

Styret bruker Vibbo for å kommunisere med beboerne. I løpet av perioden har styret hatt ca 400 meldingstråder med beboere via Vibbo.

Meldingstjenesten på Vibbo gjøre det enklere for styret å holde oversikt over hvilke henvendelser som er løst og ikke.

Endringer i styret

Det har ikke vært noen endringer i styret i perioden.



Styret takker for den tilliten som er vist oss til å ta hånd om borettslagets anliggender, og vi ber om innspill fra alle beboere med tanke på å få et enda bedre bormiljø. Vi ønsker også å oppfordre til å bli med i styret. Det er sunt for et borettslag at ikke de samme menneskene sitter i styret altfor lenge.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93023061. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nye garasjer		
2023	Nye internveier		
2022	Nytt søppelanlegg		
2021	Fiber		Lagt inn fiber i alle boenhetene fra OBOS OpenNet
2018 - 2019	Maling og utskifting av vinduer		
2013	Stoppekraner og postkasser. Se detaljer		Byttet innvendige stoppekraner Satt opp nye postkasser på stativ
1999 - 2013	Beising mm.	1999/00	Alle husene ble beiset.
		2002	Skiftet takkanter på gavelvegger og boder.
		2004/05	Husene ble beiset.
		2009	Oppstart med å bytte inngangsdører og terrassedører
		2010/11	Ferdigstilt bytte av inngang- og terrassedører
		2012	Byttet en del råttent panel Beising av alle husene Byttet utvendige hovedstoppekraner Nye stigtrinn til piper
		2013	Byttet innvendige stoppekraner Satt opp nye postkasser på stativ



SAK om In-ordning

Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret anbefaler at det ikke inngås avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning). IN-ordning har vært tema i borettslaget siden vi skiftet ut vinduene og saken bør legges frem for årsmøtet for endelig avgjørelse.

Informasjon om ordningen

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Borettslaget gjør en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor INordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av INordningen uten at det



inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret har etter diskusjon landet på å anbefale å ikke inngå IN-ordning. Årsaken er hovedsakelig at det er knyttet kostnader til etablering og drift av ordningen. Dette må dekkes av via fellesutgiftene og derfor også indirekte av de som ikke benytter seg av ordningen.

Anbefalingen fra styret er ikke enstemmig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Ellingsrudjordet Borettslag vedtar å ikke innføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld.

Vedtak:



Informasjon om Riks-TV avtale fremover

Ny kollektive priser (med avtale tid på henholdsvis 3 eller 5 år).

		3 år avtaleperiode	5 år avtaleperiode
Dekoder uten opptak eller Strømmeboks	Favoritter 3	kr 169,00	kr 149,00
	FleksiPakken	kr 249,00	kr 229,00
	StrømmePakken	kr 329,00	kr 319,00
	SportsPakken	kr 329,00	kr 319,00
	RiksPakken	kr 399,00	kr 379,00

Det er mulighet for individuell oppgradering i fra TV-pakken dere eventuelt skulle velge.

Kollektiv produkt	Oppgrader til FleksiPakken	Oppgrad til SportsPakken	Oppgrader til Strømmepakken	Oppgrader til RiksPakken
Favoritter 3	kr 200,00	kr 250,00	kr 250,00	kr 350,00
FleksiPakken	na	kr 175,00	kr 175,00	kr 300,00
SportsPakken	na	na	0,-	kr 200,00
Strømmepakken	na	0,-	na	kr 200,00
RiksPakken	na	na	na	na

Fritt TV valg – Om dere ikke ønsker kollektiv avtale kan hver enkelt beboer selv bestille.

	Kampanjepris år 1	Pris fom år 2
RiksPakken	kr 459,00	kr 709,00
StrømmePakken	kr 399,00	kr 499,00
SportsPakken	kr 399,00	kr 469,00
FleksiPakken	kr 249,00	kr 349,00

Nytt i TV-pakkene er at TV2 Play er inkludert i alle TV-pakkene.



Regler for parkering og bruk av garasjer

Innhold

1. Generell informasjon	1
2. Parkeringsregler	1
3. Garasjer	2

1. Generell informasjon

- Borettslaget har to områder med oppmerkede parkeringsplasser.
- Parkeringsplasser med mulighet for lading av elbil har egne regler som bestemmes av styret.
- Det er beboeres ansvar å sette seg inn i reglene samt informere egne gjester om disse.
- Det er ikke nødvendigvis nok plasser i borettslaget til at alle alltid vil finne parkeringsplass her. Det kan parkeres langs veien (Munkebekken), dette er kommunale plasser.
- Borettslaget *kan* inngå avtale med autorisert parkeringsselskap som påser at borettslagets parkeringsregler etterfølges, eventuelle overtredelser ilegges gebyr utstedt av parkeringsselskapet.
- Styret i borettslaget hverken kan eller vil vurdere skjønnsmessige årsaker til at gebyrer som ifølge reglene er korrekt ilagt, skal kanselleres. Dette uavhengig av hvem som har mottatt gebyret, enten dette er styremedlemmer, andelseiere, beboere eller gjester. Alle er underlagt de samme parkeringsreglene. Eventuelle klager på gebyrer må rettes til parkeringsselskapet

2. Parkeringsregler

1. Det kan kun parkeres i garasjer og på oppmerkede parkeringsplasser.
2. Garasjene skal brukes til parkering motorisert kjøretøy med tilbehør. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets oppmerkede plasser om garasjen benyttes til annet en parkering.
3. Parkering på borettslagets gang- og stikkveier er forbudt, men borettslaget tillater stans for nødvendig av/pålessing.
4. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, bobiler, firmabiler eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelse av dette punktet kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
5. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelse av dette punktet kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
6. Logomerkede/uniformerte kjøretøy (håndverkere etc.) kan stå parkert fra 06:00 til 17:00 alle steder i borettslaget på hverdager i forbindelse med arbeid i borettslaget såfremt parkeringen ikke er til hinder for fri ferdsel. Utover disse tidspunktene må det skaffes parkeringstillatelse.
7. Alle biler som tilhører beboere i borettslaget bør registreres i Vibbo. Uregistrerte kjøretøy kan kun stå parkert på oppmerkede plasser i maks 3 døgn (72 timer) uavhengig om kjøretøyet er



brukt/flyttet i mellomtiden. Kjøretøyet må være borte fra alle gjesteparkeringer i borettslaget i minimum 1 døgn (24 timer) før ny parkering kan påbegynnes.

8. Parkering som ikke dekkes av disse vedtektene, må ha forhåndsgodkjenning av styret. Styret kan ved behov dele ut tillatelser som kan brukes på alle oppmerkede plasser i det tidsrom som er angitt på tillatelsen. Kontakt styret på Vibbo.

3. Garasjer

- Det skal aldri lades elbil på garasjenes stikkontakter.
- Garasjene skal ikke innredes på en måte som skader brannveggene. Ønsker man å skru opp hyller og kroker skal det kun skrues i synlig stenderverk
- Feil, mangler og skader skal varsles styret umiddelbart
- Framleie av garasjer er tillatt etter godkjenning fra styret. Andelseiere i Ellingsrudjordet borettslag har prioritet ved framleie.
- Ved framleie vil andelseier fortsatt stå ansvarlig overfor borettslaget og det er utleiers plikt å informere leietagere om regler for bruk av garasjen



Regler for parkering og bruk av garasjer

Innhold

1. Generell informasjon	1
2. Parkeringsregler	1
3. Garasjer	2

1. Generell informasjon

- Borettslaget har to områder med oppmerkede parkeringsplasser.
- Enkelte parkeringsplasser kan kun benyttes i sommerhalvåret grunnet behov for snødeponi. Disse plassene vil være merket med parkering forbudt.
- Parkeringsplasser med mulighet for lading av elbil har egne regler som bestemmes av styret.
- Det er beboeres ansvar å sette seg inn i reglene samt informere egne gjester om disse.
- Det er ikke nødvendigvis nok plasser i borettslaget til at alle alltid vil finne parkeringsplass her. Det kan parkeres langs veien (Munkebekken), dette er kommunale plasser.

2. Parkeringsregler

1. Det kan kun parkeres i garasjer og på oppmerkede parkeringsplasser.
2. Garasjene skal brukes til parkering motorisert kjøretøy med tilbehør. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets oppmerkede plasser om garasjen benyttes til annet en parkering.
3. Parkering på borettslagets gang- og stikkveier er forbudt, men borettslaget tillater stans for nødvendig av/pålessing.
4. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, bobiler, firmabiler eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelse av dette punktet kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
5. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelse av dette punktet kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
6. Logomerkede/uniformerte kjøretøy (håndverkere etc.) kan stå parkert fra 06:00 til 17:00 alle steder i borettslaget på hverdager i forbindelse med arbeid i borettslaget såfremt parkeringen ikke er til hinder for fri ferdsel. Utover disse tidspunktene må det skaffes parkeringstillatelse.
7. Alle biler som tilhører beboere i borettslaget bør registreres i Vibbo. Uregistrerte kjøretøy kan kun stå parkert på oppmerkede plasser i maks 3 døgn (72 timer) uavhengig om kjøretøyet er brukt/flyttet i mellomtiden. Kjøretøyet må være borte fra alle gjesteparkeringer i borettslaget i minimum 1 døgn (24 timer) før ny parkering kan påbegynnes.
8. Parkering som ikke dekkes av disse vedtektene, må ha forhåndsgodkjennelse av styret. Styret kan ved behov dele ut tillatelser som kan brukes på alle oppmerkede plasser i det tidsrom som er angitt på tillatelsen. Kontakt styret på Vibbo.



3. Garasjer

- Det skal aldri lades elbil på garasjenes stikkontakter.
- Det skal ikke monteres stikkontakter eller gjøres tiltak i garasjen som skader bygget
- Garasjene skal ikke innredes på en måte som skader brannveggene. Ønsker man å skru opp hyller og kroker skal det kun skrues i synlig stenderverk
- Feil, mangler og skader skal varsles styret umiddelbart
- Framleie av garasjer er tillatt etter godkjenning fra styret. Andelseiere i Ellingsrudjordet borettslag har prioritet ved framleie.
- Ved framleie vil andelseier fortsatt stå ansvarlig overfor borettslaget og det er utleiers plikt å informere leietagere om regler for bruk av garasjen



0568 Ellingsrudjordet B/L

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

Styremedlemmer som ikke er på valg

Styremedlem Tawar Sarzali Peroti Adresse: Munkebekken 57

Styremedlem Torkel Ramberg Adresse: Munkebekken 137

Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Cathrine Bergjordet Adresse: Munkebekken 31

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Bjarne Østby Adresse: Munkebekken 81

Navn: Liv-Synnøve Aurland Adresse: Munkebekken 59

Som varamedlem for 2 år foreslås:

Henning Andersen Adresse: Munkebekken 21

Rim Yosef Tesfu Adresse: Munkebekken 119

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Cathrine Bergjordet Adresse: Munkebekken 31

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Navn: Bjarne Østby Adresse: Munkebekken 81

Som valgkomite foreslås:

Navn: Petter Bjerke Adresse: Munkebekken 143

Navn: Heidi Herstad-Hammerlund Adresse: Munkebekken 15

Sameiet Ellingsrud Grendehus:

Representanter velges av det nye styret

Oslo, 2.april 2024

For valgkomiteen i Ellingsrud B/L



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 568 Selskapsnavn: Ellingsrudjordet B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.