



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 664 383
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 665 030	1 725 217
Sum inntekter		1 665 030	1 725 217
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 086 110	994 112
Sum kostnader		1 200 210	1 108 212
Driftsresultat		464 820	617 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 638	30 864
Sum finansinntekter		35 638	30 864
Annen finanskostnad			2 118
Sum finanskostnader		0	2 118
Netto finans		35 638	28 746
Ordinært resultat før skattekostnad		500 458	645 751
Ordinært resultat etter skattekostnad		500 458	645 751
Årsresultat		500 458	645 751
Totalresultat		500 458	645 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 458	645 751
Sum overføringer og disponeringer		500 458	645 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		104 143	92 029
Sum fordringer		104 143	92 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 477 063	993 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 477 063	993 806
Sum omløpsmidler		1 581 205	1 085 835
SUM EIENDELER		1 581 205	1 085 835

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 548 066	1 047 608
Sum opptjent egenkapital		1 548 066	1 047 608
Sum egenkapital		1 548 066	1 047 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 015	19 971
Annen kortsiktig gjeld		15 124	18 255
Sum kortsiktig gjeld		33 139	38 226
Sum gjeld		33 139	38 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 581 205	1 085 835



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367851

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 664 383
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 988 664 383
EKERUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 665 030	1 725 217
Sum inntekter		1 665 030	1 725 217
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 086 110	994 112
Sum kostnader		1 200 210	1 108 212
Driftsresultat		464 820	617 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 638	30 864
Sum finansinntekter		35 638	30 864
Annen finanskostnad			2 118
Sum finanskostnader		0	2 118
Netto finans		35 638	28 746
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		500 458	645 751
Årsresultat		500 458	645 751
Totalresultat		500 458	645 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 458	645 751
Sum overføringer og disponeringer		500 458	645 751



Organisasjonsnr: 988 664 383
EKERUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		104 143	92 029
Sum fordringer		104 143	92 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 477 063	993 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 477 063	993 806
Sum omløpsmidler		1 581 205	1 085 835
SUM EIENDELER		1 581 205	1 085 835
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 548 066	1 047 608
Sum opptjent egenkapital		1 548 066	1 047 608



Sum egenkapital	1 548 066	1 047 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	18 015	19 971
Annen kortsiktig gjeld	15 124	18 255
Sum kortsiktig gjeld	33 139	38 226
Sum gjeld	33 139	38 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 581 205	1 085 835



Organisasjonsnr: 988 664 383
EKERUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023

5610 Ekerud Boligsameie





Til seksjonseierne i Ekerud Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 17. april 2023 kl. 18.00 i Røykås Grendehus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ekerud Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ekerud Boligsameie
avholdes mandag 17. april 2023 kl. 18.00 i Røykås Grendehus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbedring av drenering i Ekerudkroken
 - B) Forsikringssak - Egenandel
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Styret i Ekerud Boligsameie

Kristin Vestmo Mats Østereng Bakken Erik Odd Hansen Kjersti Laurie Simonsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristin Vestmo	Ekerudkroken 4
Styremedlem	Mats Østereng Bakken	Ekerudveien 36
Styremedlem	Erik Odd Hansen	Ekerudveien 36
Styremedlem	Kjersti Laurie Simonsen	Ekerudveien 36
Varamedlem	Helene Magnus Knutsen	Ekerudveien 16

Valgkomiteen

Reidun Lisbeth Myrvold	Ekerudkroken 14
Inger Marie Solheim Torsvik	Ekerudkroken 11

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ekerud Boligsameie

Sameiet består av 60 seksjoner.

Ekerud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988664383, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Ekerudveien 2-36
Ekerudkroken 1-32

Gårds- og bruksnummer:
97 118

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ekerud Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter i tillegg til planlegging og ad hoc arbeid mellom møtene. Mye av arbeidet er styrt av henvendelser fra beboere som krever oppmerksomhet. Ekerud boligsameie har ikke vaktmester. Det betyr at henvendelser i forhold til snø, gress, grus, lusing, is, lyspærer, branngardiner, trapper, parkering etc, etc havner hos styret. Styret har i tillegg jobbet med saker som har hatt en litt lengre sikt. Styret har som vanlig ordnet med juletre ved innkjøringen til sameiet. Høsten 2022 gjorde også styret en stor jobb med felling av et tre på toppen mot Ekerudlia da treet hadde helning mot sameiet og sto i fare for å kunne gjøre skade hvis det skulle falle ned. Det er stor økonomisk besparelse at vi får til slikt ved en ekstraordinær dugnad i stedet for å kjøpe trefellingstjenester.

Økonomi

Sameiet har god økonomi.

Sameiet bygger kapital hver måned, men vi vet at det er store utgifter i vente i form av f eks drenering av Ekerudkroken. Som sameie eier vi ingenting, så når vi låner penger får vi en veldig høy rente siden lånet i prinsipp er uten sikkerhet, derfor er det ikke gunstig å lånefinansiere hele, eller deler av, større vedlikehold eller oppgraderinger.

Ladeinfrastruktur

Årsmøtet 2022 besluttet at vi skulle investere i raskere ladeinfrastruktur i sameiet. Dette er foreløpig ikke gjennomført pga usikkerheten rundt hva effekten av trappet fastprisledd ville bety samt den generelle usikkerheten som råder med høy inflasjon, høye strømpriser, stigende rente etc. Vil noen bruke kr 25.000 for å koble seg til den nye infrastrukturen ?

Brannsikring

I perioden er det gjennomført anbudskonkurranse for rens av ventilasjonsanlegg. Anbyder er valgt og arbeidene vil igangsettes snart.

Styret har inngått avtale med Sprinklerteknikk om årlig vedlikehold av sprinkleranleggene i hvit rekke.

Det har blitt gått ny brannrunde som oppfølging etter runden med brannvesenet i fjor. Brannsikkerheten har blitt mye bedre. De som fremdeles oppbevarer for mye møbler, klær, sko, søppel etc i trapperommet vil få en direkte henvendelse fra styret.

Dugnader

Tirsdag 10.5 ble det gjennomført en ordinær vårdugnad med raking og feiing etterfulgt av sosial samling med servering av pølser. Det var godt oppmøte til tross for grått og kaldt vær.

Det ble ikke gjennomført felles høstdugnad, men hekker ble klippet som en stafett da vi har bare én hekksaks.

Styret, med hjelp fra Lasse (Ekerudveien 34) og Per (Ekerudveien 36), har kjørt bort hageavfall og juletrær. Dette sparer vi mye penger på å gjøre selv.

Drenering i Ekerudkroken

En gruppe bestående av 2 fra styret og 2 fra gul rekke i Ekerudkroken har jobbet med denne saken. Det er innhentet tilbud fra flere tilbydere, og man har landet på å anbefale at én av tilbyderne får jobben (se forslag til årsmøtet). Forhåpentligvis kan dette bli gjennomført ilt våren/sommeren.



Varmepumper

Sameiets vedtekter åpner for at styret kan si nei til installasjon av varmpumper. Hittil har man valgt å benytte seg av denne åpningen i vedtektene, og har sagt kategorisk nei til installasjon av varmpumper. Styret har, sett i lys av den nye energisituasjonen, diskutert om ikke et slikt kategorisk nei er i utakt samfunnssituasjonen. Styret har derfor besluttet at man vil komme med retningslinjer i forhold til støy, håndtering av avløpsvann, plassering og estetikk (evt innkassing). Alle som ønsker å installere varmpumpe må søke slik at det kan avgjøres om søknaden er innenfor gitte retningslinjer.

Gjennomgang av utearealer

Det ble gjort en gjennomgang av alle utearealer med vår leverandør Uterom (tidl. Hagen hageservice) høsten 2022. Vi identifiserte 8 forskjellige områder. For hvert område har vi laget forslag til hva som bør gjøres med uteområdene. Vi vil gi en gjennomgang av dette i beboermøtet etter årsmøte. Vi ser for oss en 3-5 årsplan før vi er i mål med alt. Dette må også sees i sammenheng med øvrige vedlikeholdsbehov i sameiet.

Vedlikeholdsplan

Styret har tatt frem et forslag til vedlikeholdsplan. Vi ser at nå som bygningsmassen og utearealene har fått 15-20 år på baken, så øker vedlikeholdsbehovet. Det er viktig at vi har en litt lengre sikt på vedlikeholdet enn kun ett år av gangen. Dette for å kunne fordele kostnadene og evt hente inn ytterligere finansiering i tide. Vedlikeholdsplanen vil være et godt arbeidsredskap for å sikre kontinuitet i driften av sameiet med skiftende styresammensetninger. Det bør være en målsetning at vi hele tiden ser 3-5 år fremover i planen.

Lekeplasskomité

Det bor noen barnefamilier i sameiet. Det setter vi stor pris på, og ønsker flere velkommen. Mats Bakken i styret har tatt initiativ til en lekeplasskomité. Vi håper alle barnefamiliene melder seg interessert når Mats nå fornyer invitasjonen til å delta. Bli med på å utforme nærmiljøet til egne barn.

Informasjon

Vibbo som informasjonsplattform gir styret en enkel måte å nå sameiet raskt med viktig informasjon. I 2022 ble det lagt ut 14 nyheter, og gjennomsnittlig leser ca. 70 beboere nyhetene. Muligheten til å sende melding direkte fra Vibbo blir også mye brukt i tillegg til e-post. Vi opplever at dette gir en lavere terskel for å kontakte styret, og det er bra. Det er en enkel og rask måte å kommunisere på i sameiet. Gjennom året har vi sett at det er noen forbedringspunkter for bruk av Vibbo. Vi vil bla. se på hva som bør legges som en nyhet og hva som bør legges fast under temaer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 1 548 066**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ekerud Boligsameie.

Lån

Ekerud Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ekerud Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekerud Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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



BDO

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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YPW0F-TF3AS-63TA0-OEHZE-OHXIQ-CYWIE



EKERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 664 383, KUNDENR. 5610

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 665 030	1 725 182	1 665 000	1 635 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 665 030	1 725 217	1 665 000	1 635 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 838	-7 721	-8 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-113 843	-110 633	-115 000	-117 000
Konsulenthonorar	6	-1 392	-966	-3 000	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-148 497	-83 772	-350 000	-200 000
Forsikringer		-285 263	-270 417	-290 000	-314 000
Kommunale avgifter	8	-1 676	-1 623	-1 600	0
TV-anlegg/bredbånd		-372 564	-345 701	-350 000	-387 000
Andre driftskostnader	9	-154 037	-173 281	-168 000	-176 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 200 210	-1 108 212	-1 400 200	-1 318 050
DRIFTSRESULTAT		464 820	617 005	264 800	316 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 638	30 864	0	0
Finanskostnader		0	-2 118	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		35 638	28 746	0	0
ÅRSRESULTAT		500 458	645 751	264 800	316 950
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		500 458	645 751		



EKERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 664 383, KUNDENR. 5610

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 488
Forskuddsbetalte kostnader		104 143	89 541
Driftskonto OBOS-banken		193 793	887 208
Sparekonto OBOS-banken		1 283 270	106 598
SUM OMLØPSMIDLER		1 581 205	1 085 835
SUM EIENDELER		1 581 205	1 085 835
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 548 066	1 047 608
SUM EGENKAPITAL		1 548 066	1 047 608
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 124	18 255
Leverandørgjeld		18 015	19 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 139	38 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 581 205	1 085 835
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 27.02.2023
Styret i Ekerud Boligsameie

Kristin Vestmo/s/

Mats Østereng Bakken/s/

Erik Odd Hansen/s/

Kjersti Laurie Simonsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 311 696
TV	323 280
Nedbetaling	30 054
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 665 030

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 838.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 392
SUM KONSULENTHONORAR	-1 392

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 688
Drift/vedlikehold VVS	-35 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 200
Kostnader dugnader	-3 291
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-148 497

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 676

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Snørydding	-30 246
Gressklipping	-108 205
Andre fremmede tjenester	-1 398
Trykksaker	-1 493
Andre kontorkostnader	-350
Porto	-1 260
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 310
Velferdskostnader	-3 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 037

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 533
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 936
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 169
SUM FINANSINNTEKTER	35 638



4) Inkomne forslag

4 A) Utbedring av drenering i Ekerudkroken

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Sameiets årsmøte i 2022 vedtok at det skulle innhentes anbud på å få bukt med overvannsutfordringene foran gul rekke i Ekerudkroken. Det har vært en egen gruppe som har jobbet med tiltaket. Det er innhentet flere tilbud. Etter en helhetsvurdering har vi landet på det foreslåtte tilbudet.

Styrets innstilling:

Styret mener sameiets økonomi og vannproblemene som her vil bli løst, tilsier at vi går i gang med prosjektet og får det gjennomført så snart som mulig.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det inngås kontrakt til en verdi av 434.250 kr med Enviro entrepenør AS til utbedring av drenering i Ekerudkroken. Styret gis en tilleggsfullmakt på kr 150.000,- til uforutsette utfordringer som må løses underveis. Styrets totale ramme for prosjektet blir da kr 584.250

4 B) Forsikringssak - Egenandel

Forslagsstiller: May-Britt Haga

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag: Mener årsmøtet at sameiets egenandel kr.10.000,- kan overføres den enkelte beboer i dette tilfelle og evt.kommende tilfeller, når feilen ligger klart hos utbygger?
«Årsmøtet beslutter at May-Britt Haga får tilbake sin egenandel på kr.10.000,- til sameiets fellesforsikring i forbindelse med lekkasje under oppvaskbenk»

Bakgrunn:

Vannlekkasje under vask i kjøkken Ekerudkroken 17. Ovennevnte lekkasje ble oppdaget i januar 2022 av de som bor under, ingen tegn til fukt hos meg. Jeg kontaktet styret omgående, hvor de da rekvirerte takstmann, hun fant ingen fukt, hvordan skulle jeg oppdage det? Rørlegger ble rekvirert og fant fukt etter å ha demontert sokkel, styremedlem Erik Hansen var tilstede. Årsak: Håndtverksfeil samt manglende deler fra utbygger. Takstmann kom tilbake og fant fukt, her gikk det da få dager fra ikke fukt, til fukt. Jeg har overholdt mitt ansvar i den grad det mulig.

Fikk dekket nytt gulv gjennom sameiets forsikring, GJENSIDIGE, ferdig lagt sist i april. Holdt hele tiden styremedlem Erik Hansen underrettet. Han "uffet" seg over hvor forsikringssummen i sameiet hadde steget, ingenting om hva jeg hadde i vente. Den 3/6 ligger det fra OBOS kr.10.000,- til forfall 17/6 -22 i min nettbank. Kontakter hele styret, ingen respons, vår konsulent i OBOS "Kenneth" sier : Det var styret som sa jeg skulle gjøre det. Neste morgen la han den på vent til september og tok ferie Kontakter



igjen styret v /Kristin: OBOS` svar: Det sies konkret i våre vedtekter at "egenandelen kan viderefaktureres" . Hvor i vedtektene?

-Tidligere styreleder Arne Gustafsen fra 2019; som var med på å endre vedtektene , mener styret har gått for langt i sin tolkning, meningen var kun **SYNLIGE VVS** deler og mener dette må ses på i likhet med tidligere hendelser i grå rekke, samtidig at ordlyden burde vært bedre utdypet. Har snakket med to uavhengige fra Gjensidige Forsikring (sameiets forsikring) de mener sameiet bør ta regningen, de har også et ansvar her. De sitter med samme rapporten.
-De jeg har snakket med i sameiet forstår ikke dette og kan ikke finne det i VEDTEKTENE?
-Styret rekvirerte rørlegger til alle tilsvarende boliger i gul rekke for å sjekke om det var flere feil/mangler **på sameiets regning??**
Samtidig mener de at jeg er personlig ansvarlig og burde ha sjekket dette selv.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet beslutter at May-Britt Haga får tilbake sin egenandel på kr.10.000,- til sameiets fellesforsikring i forbindelse med lekkasje under oppvaskbenk»

Styrets innstilling:

Kravet om at beboer skal betale egenandelen opprettholdes. Hvis kravet skal frafalles må vedtektene endres, det kan gjøres ved nytt forslag til årsmøtet som må få 2/3 flertall. Det vil ikke kunne få tilbakevirkende kraft, så for denne beboeren må kravet opprettholdes.

Styret har i denne saken lent seg på vedtektene (se klipp under). Alt innvendig i boenheten er eiers ansvar. Feilen var ikke inne i en vegg, altså var den inne i boenheten. Årsaken til skaden er uvesentlig. Det er ingen som mener at eier på noen måte har forårsaket feilen, men når garantitiden er utløpt, så kan man ikke lenger gå til den som har forårsaket feilen.

11.3 FORSIKRING

- a) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvalig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
 - i. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvalig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
 - ii. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Vedlikeholdsplikt og erstaningsansvar

- a) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- b) Seksjoneierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- i. Alt innvendig i bruksenheten
 - ii. VVS utstyr, sluk og membraner
 - iii. Brannslukningsutstyr, inkludert evt branngardiner
 - iv. Elektrisk anlegg inklusive varmekabler fra første hoved-/inntakssikring
 - v. Innsiden av vinduer og verandadører
 - vi. Inn- og utsiden av ytterdører og garasjeporter
 - vii. Terrassgulv og plattinger
 - viii. Vindusruter
 - ix. Tilfeldige skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk
 - x. Holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr
- c) Følgende områder er gjenstand for felles vedlikehold i regi av sameiet:
- i. Utvending maling
 - ii. Utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører
 - iii. Utvendig tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
 - iv. Rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner
 - v. Fellesarealer



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder (ikke på valg):

Kristin Vestmo Ekerudkroken 4

B. Styremedlem 1 på valg for 2 år:

Kandidater:

Erik Odd Hansen Ekerudveien 36 (gjenvalg)

Linda Midthaug Ekerudkroken 6 (ny)

Valgkomitèens forslag:

Erik Odd Hansen

B. Styremedlem 2 (ikke på valg):

Mats Østereng Bakken Ekerudveien 36

B. Styremedlem 3 / Sekretær (ikke på valg):

Kjersti Simonsen Ekerudveien 36

C. Varamedlem for 1 år:

Helene Knutsen Ekerudveien 16 (gjenvalg)

D. Valgkomite 2 personer for 1 år:

Reidun Lisbeth Myrvold Ekerudkroken 14 (gjenvalg)

Inger Marie Torsvik Ekerudkroken 11 (gjenvalg)

I valgkomiteen for Ekerud Boligsameie

Reidun Lisbeth Myrvold

Inger Marie Solheim Torsvik



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82812424. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nye postkasser
2016	Maling av samtlige hus
2013	Nytt avfallssystem
2012	Blekk på alle isbord
2012	Installert løvsamlere i nedløpsrør
2007	Husene ble beiset våren 2007



5610 Ekerud Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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