



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 341
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 866 673	8 709 064
Sum inntekter		8 866 673	8 709 064
Kostnader			
Lønnskostnad		314 058	315 925
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		481 427	190 462
Annen driftskostnad		7 259 220	17 250 559
Sum kostnader		8 054 704	17 756 946
Driftsresultat		811 969	-9 047 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95 777	68 756
Sum finansinntekter		95 777	68 756
Annen finanskostnad		1 529 974	938 936
Sum finanskostnader		1 529 974	938 936
Netto finans		-1 434 197	-870 180
Ordinært resultat før skattekostnad		-622 228	-9 918 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		-622 228	-9 918 062
Årsresultat		-622 228	-9 918 062
Totalresultat		-622 228	-9 918 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-622 228	-9 918 062
Sum overføringer og disponeringer		-622 228	-9 918 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 252 417	73 311 728
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 613 818	17 095 245
Sum varige driftsmidler		89 866 235	90 406 973
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		142 019	14 880
Sum finansielle anleggsmidler		142 019	14 880
Sum anleggsmidler		90 008 254	90 421 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			36
Andre fordringer		104 806	273 607
Sum fordringer		104 806	273 643
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		874 230	2 644 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		874 230	2 644 662
Sum omløpsmidler		979 036	2 918 305
SUM EIENDELER		90 987 290	93 340 158



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 417 260	4 039 488
Sum opptjent egenkapital		3 417 260	4 039 488
Sum egenkapital		3 429 060	4 051 288
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 957 281	60 838 246
Øvrig langsiktig gjeld		28 467 123	28 399 928
Sum annen langsiktig gjeld		87 424 404	89 238 174
Sum langsiktig gjeld		87 424 404	89 238 174
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 276	5 767
Leverandørgjeld		109 819	33 031
Skyldige offentlige avgifter		5 034	5 054
Annen kortsiktig gjeld		6 698	6 843
Sum kortsiktig gjeld		133 826	50 696
Sum gjeld		87 558 230	89 288 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 987 290	93 340 158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431555

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 341
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 948 773 341
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 866 673	8 709 064
Sum inntekter		8 866 673	8 709 064
Kostnader			
Lønnskostnad		314 058	315 925
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		481 427	190 462
Annen driftskostnad		7 259 220	17 250 559
Sum kostnader		8 054 704	17 756 946
Driftsresultat		811 969	-9 047 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95 777	68 756
Sum finansinntekter		95 777	68 756
Annen finanskostnad		1 529 974	938 936
Sum finanskostnader		1 529 974	938 936
Netto finans		-1 434 197	-870 180
Ordinært resultat før skattekostnad		-622 228	-9 918 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		-622 228	-9 918 062
Årsresultat		-622 228	-9 918 062
Totalresultat		-622 228	-9 918 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-622 228	-9 918 062
Sum overføringer og disponeringer		-622 228	-9 918 062



Organisasjonsnr: 948 773 341
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 252 417	73 311 728
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 613 818	17 095 245
Sum varige driftsmidler		89 866 235	90 406 973
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		142 019	14 880
Sum finansielle anleggsmidler		142 019	14 880
Sum anleggsmidler		90 008 254	90 421 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			36
Andre fordringer		104 806	273 607
Sum fordringer		104 806	273 643
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		874 230	2 644 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		874 230	2 644 662
Sum omløpsmidler		979 036	2 918 305
SUM EIENDELER		90 987 290	93 340 158

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital	11 800	11 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 417 260	4 039 488
Sum opptjent egenkapital	3 417 260	4 039 488
Sum egenkapital	3 429 060	4 051 288
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 957 281	60 838 246
Øvrig langsiktig gjeld	28 467 123	28 399 928
Sum annen langsiktig gjeld	87 424 404	89 238 174
Sum langsiktig gjeld	87 424 404	89 238 174
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 276	5 767
Leverandørgjeld	109 819	33 031
Skyldige offentlige avgifter	5 034	5 054
Annen kortsiktig gjeld	6 698	6 843
Sum kortsiktig gjeld	133 826	50 696
Sum gjeld	87 558 230	89 288 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	90 987 290	93 340 158



Organisasjonsnr: 948 773 341
ELLINGSRUDFLATEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Ellingsrudflaten Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 531





Velkommen til årsmøte i Ellingsrudflaten Borettslag

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:

22. mai 2023 kl. 18:00, Ellingsrud Grendehus, Munkebekken 99..

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. Andre honorarer
8. Forslag fra styret om oppsigelse av borettslagets fellesavtale med Riks TV
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite
12. Valg av miljøutvalg
13. Sameiet Ellingsrud Grendehus

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellingsrudflaten Borettslag



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

Margaretha van der Wal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 rådgiver OBOS foreslått. Som protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen 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 at årets resultat blir ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 0531 Årsrapport.pdf
- 2. 0571 Sameiet Ellingsrud Grendehus.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at honorar til valgkomiteen og miljøutvalget settes totalt til kr 20 000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen og miljøutvalget settes totalt til kr 20 000

Sak 8

Forslag fra styret om oppsigelse av borettslagets fellesavtale med Riks TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets avtale med RiksTV varer i 2 år og kan sies opp høsten 2023.

Styret foreslår at fellesavtalen med RiksTV avsluttes, og at beboerne deretter kan velge TV-leverandør selv. Obos Oppenett sier at dette er løsningen de aller fleste borettslag velger når de får fibernett.

- Fordelen er at du selv kan velge hvilken leverandør du vil ha og hvordan du vil se på TV.

- Ulempen er at det nok er litt høyere pris når hver husstand bestiller enkeltvis og ikke som et helt borettslag.

- For de av dere som kun ønsker å se på NRK kanalene og TV 2 er løsningen helt gratis. Begge har en app som kan lastes ned for å se disse kanalene på TV. RiksTV vil ikke ha tilbake boksene sine, så disse kan også brukes videre for å se på NRK 1,2 og 3 og TV2.

Kostnad for borettslagets avtale med RiksTV for TV-pakken favoritter, som gir 6 faste og 6 valgfrie kanaler, er pr. dag kr. 182,31 pr. måned pr. beboer.

Obos Oppenett sier følgende om TV

Velg din TV-løsning

Hos oss er det selvfølgelig helt valgfritt om man ønsker å abonnere på en tradisjonell



TV-løsning, velge streaming, eller kun klare seg med et internettabonnement. Vi har flere leverandører i nettet vårt som leverer TV-tjenester, og gir dermed hver enkelt maksimal valgfrihet!

Obos Oppenhet har avtale med følgende selskaper: Allente – RiksTV - Strim

Her kan du se hva de tilbyr:

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/oppenhet/tv/>

Styrets innstilling

Ellingsrudflaten Borettslag avslutter fellesavtalen med RiksTV pr. 01.09.2023

Etter det kan hver enkel beboer selv velge hvilken avtale de ønsker å ha for TV tjenester.

Styret inviterer Obos Oppenhet til et beboermøte i løpet av våren 2023 for å gi informasjon om hvilke avtaler det er mulig å inngå.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Margaretha van der Wal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kurt Åge Hanssen
- Tommy Amundstad Monge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Helen Jenssen



- Magnus Nymo Kjelland

Vedlegg

1. 0531 Valgkomiteens innstilling .pdf

Sak 10

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:

- Margaretha Van Der Wal

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kurt Åge Hanssen

Sak 11

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlemmer:

- Anne Grete Orlie
- Isabell Aamot
- Kari Skaug Fredrikson



Sak 12

Valg av miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 5 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Cate-Helen Andersen
- John Williams Soundararajan
- Leif-Tore Bergmann
- Marianne Enger
- Mona Værnes

Sak 13

Sameiet Ellingsrud Grendehus

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Oppnevnes av styret

Valg av 1 vararepresentant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Oppnevnes av styret senere



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167
Nestleder	Kurt Åge Hanssen	Munkebekken 384
Styremedlem	Rune Arnesen	Munkebekken 221
Styremedlem	John-Robert Kristoffersen	Munkebekken 296
Styremedlem	Tommy Amundstad Monge	Munkebekken 322
Varamedlem	Heidi Helen Jenssen	Munkebekken 338
Varamedlem	Magnus Nymo Kjelland	Munkebekken 197

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Margaretha Van Der Wal Munkebekken 167

Varadelegert

Kurt Åge Hanssen Munkebekken 384

Valgkomiteen

Isabell Aamot	Munkebekken 366
Janne Christin Møller-Nielsen	Munkebekken 267
Anne Grete Orlien	Munkebekken 161

Miljøutvalget

John-Robert Kristoffersen	Munkebekken 296
Mona Værnes	Munkebekken 195
Heidi Helen Jenssen	Munkebekken 338
Leif-Tore Bergmann	

Sameiet Ellingsrud Grendehus

Representant Roger Grafsrønningen	Munkebekken 338
Varamedlem Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167

Kontaktinformasjon

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Ellingsrudflaten Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Ellingsrudflaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773341, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

109 54 55



Første innflytting skjedde i 1987. Tomten ble kjøpt i 1987.

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.

Ellingsrudflaten Borettslag har en ansatt vaktmester Kurt Åge Hansen, 5 timer hver uke. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Ladeinntekter EI-bil som ikke var tatt med i budsjettet for 2022.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi, avskrivninger samt drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 900 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduserer med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Ellingsrudflaten Borettslag har 4 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4 % fra 1.1.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudflaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudflaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 12 av 50 0331 Årsrapport.pdf



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, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 341, KUNDENR. 531

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 867 609	9 518 378	2 867 609	845 210
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-622 228	-9 918 062	-580 600	1 464 400
Tilbakeføring av avskrivning	14 481 427	190 462	154 000	154 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17 -1 880 965	-1 923 169	-1 905 000	-1 666 000
Innsk. øremerk. bankkto	-633	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 022 400	-6 650 769	-2 331 600	-47 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 209	2 867 609	536 009	797 610
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	979 036	2 918 305		
Kortsiktig gjeld	-133 827	-50 696		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	845 209	2 867 609		



Ellingsrudflaten Borettslag

ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 341, KUNDENR. 531

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 598 432	8 587 952	8 590 000	8 802 000
Salg anleggsmidler		0	74 103	0	0
Andre inntekter	3	268 241	47 009	120 000	250 000
SUM DRIFTSINTEKTER		8 866 673	8 709 064	8 710 000	9 052 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-94 058	-95 925	-108 000	-104 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-481 427	-190 462	-154 000	-154 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-11 170	-8 000	-12 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-151 690	-147 990	-152 000	-159 000
Konsulenthonorar	7	-8 089	-4 828	-12 000	-6 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-4 011 971	-13 968 938	-3 850 000	-900 000
Forsikringer		-662 544	-581 764	-663 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-1 166 564	-1 347 779	-1 380 000	-1 586 000
Energi		-237 232	-164 456	-180 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-741 060	-783 148	-975 000	-590 000
Andre driftskostnader	10	-246 469	-216 886	-235 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 054 704	-17 756 946	-7 960 600	-5 004 600
DRIFTSRESULTAT		811 969	-9 047 882	749 400	4 047 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	95 777	68 756	5 000	75 000
Finanskostnader	12	-1 529 974	-938 936	-1 335 000	-2 658 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 434 197	-870 180	-1 330 000	-2 583 000
ÅRSRESULTAT		-622 228	-9 918 062	-580 600	1 464 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-622 228	-9 918 062		



Ellingsrudflaten Borettslag

ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 341, KUNDENR. 531

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	71 091 906	71 091 906
Tomt		1 764 094	1 764 094
Andel grendehuset	23	396 417	455 728
Andre varige driftsmidler	14	16 613 818	17 095 245
Miljøbankkonto, øremerket		127 139	0
Langsiktige fordringer		14 880	14 880
SUM ANLEGGSMIDLER		90 008 254	90 421 853
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	15	0	36
Forskuddsbetalte kostnader		18 960	140 697
Andre kortsiktige fordringer	16	85 846	132 910
Driftskonto OBOS-banken		788 884	2 585 738
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 845	2 845
Sparekonto OBOS-banken		82 502	56 079
SUM OMLØPSMIDLER		979 036	2 918 305
SUM EIENDELER		90 987 290	93 340 158
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		3 417 260	4 039 488
SUM EGENKAPITAL		3 429 060	4 051 288
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	58 957 281	60 838 246
Borettsinnskudd	18	27 944 200	27 944 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	126 506	0
Andel grendehuset	23	396 417	455 728
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 424 404	89 238 174
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		109 819	33 031
Skyldige offentlige avgifter	20	5 034	5 054
Påløpte renter		12 276	5 767
Annen kortsiktig gjeld	21	6 698	6 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 827	50 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 987 290	93 340 158



Ellingsrudflaten Borettslag

	Note	2022	2021
Pantstillelse	22	96 307 200	96 307 200
Garantiansvar	23	1 091 828	1 255 183

Oslo, 15. mars 2023
Styret i Ellingsrudflaten Borettslag

Margaretha Van Der Wal /s/ Kurt Åge Hanssen /s/

Rune Arnesen /s/ John-Robert Kristoffersen /s/ Tommy Amundstad Monge /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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



Ellingsrudflaten Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 713 624
Garasje	787 800
Leietillegg påbygg	88 680
Eiendomsskatt	16 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 606 232

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 598 432

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	105
Lading av kjøretøy mm	230 636
OBOS Miljøfondet	37 500
SUM ANDRE INNTEKTER	268 241

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 838
Påløpte feriepenger	-6 698
Arbeidsgiveravgift	-38 568
Yrkesskadeforsikring	-1 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-94 058

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.



Ellingsrudflaten Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-4 620
Andre konsulenthonorarer	-3 469
SUM KONSULENTHONORAR	-8 089

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør Christiania Malerbedrift AS	-3 170 323
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 170 323
Drift/vedlikehold bygninger	-231 325
Drift/vedlikehold VVS	-258 995
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-226 144
Drift/vedlikehold grendehuset	-29 390
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 575
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 450
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-42 274
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-1 496
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 011 971

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 162
Vann- og avløpsavgift	-822 362
Feieavgift	-18 382
Renovasjonsavgift	-499 407
Avregning tidligere år	189 749
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 166 564



Ellingsrudflaten Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-46 387
Verktøy og redskaper	-4 295
Driftsmateriell	-957
Snørydding	-157 538
Andre fremmede tjenester	-1 944
Trykksaker	-1 313
Andre kontorkostnader	-2 594
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 059
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 426
Kontingenter	-6 400
Bank- og kortgebyr	-2 946
Velferdskostnader	-13 610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-246 469

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 666
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 344
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 234
Andre renteinntekter	23 533
SUM FINANSINTEKTER	95 777

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-341 263
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-329 899
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-731 871
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 050
Renter på leverandørgjeld	-891
SUM FINANSKOSTNADER	-1 529 974

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 1987	71 091 906
SUM BYGNINGER	71 091 906

Tomten ble kjøpt i 1987. Gnr.109/bnr.54 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Ellingsrudflaten Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Plentraktor		
Tilgang 2018	132 117	
Avskrevet tidligere	-75 492	
Avskrevet i år	-18 873	37 752
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	16 362 054	
Avskrevet i år	-327 242	16 034 812
Ladeanlegg		
Tilgang 2018	59 750	
Tilgang 2019	69 000	
Avskrevet tidligere	-128 749	1
Søppelbrønn		
Tilgang 2017	1 353 125	
Avskrevet tidligere	-676 560	
Avskrevet i år	-135 312	541 253
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 613 818

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -481 427

NOTE: 15

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	15 907
Tap på krav	-15 907
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ellingsrud grendehus	85 846
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	85 846



Ellingsrudflaten Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -16 000 000

Nedbetalt tidligere 2 263 845

Nedbetalt i år 717 792

-13 018 363

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -13 500 000

Nedbetalt tidligere 418 098

Nedbetalt i år 330 332

-12 751 570

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -30 000 000

Nedbetalt tidligere 958 569

Nedbetalt i år 716 105

-28 325 326

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 21 242

Nedbetalt i år 116 736

-4 862 022

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-58 957 281

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1987 -27 944 200

SUM BORETTINNSKUDD -27 944 200

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -126 506

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -126 506



Ellingsrudflaten Borettslag

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 845
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 189
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 034

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 698
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 698

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 944 200
Pantelån	58 957 281
TOTALT	86 901 481

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	71 091 906
Tomt	1 764 094
TOTALT	72 856 000

NOTE: 23

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 36,31 % av Ellingsrud grendehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i grendehuset. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i grendehuset, og utgjør kr 1 091 828.

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.

Orientering om borettslagets drift

Borettslaget

Ellingsrudflaten Borettslag består av 59 tomannsboliger - 118 leiligheter. I Ellingsrud Øst ligger Munkebekken 149 til 267 – 60 leiligheter. I Ellingsrud Vest ligger Munkebekken 296 til 410 – 58 leiligheter. Borettslaget sto ferdig i 1987.

Femti tomannsboliger kalles for A- eller C-hus. Disse husene har stue og kjøkken i første etasje og soverom, toalett og bad i annen etasje. I tredje etasje er det loft. Standard boareal er på 106 kvm.

Ni tomannsboliger kalles for D-hus. Disse er bygd med underetasjen delvis under bakken. Husene har veranda på forsiden. I første etasje er det soverom, toalett, bad og bod (av mange omgjort til vaskerom). I annen etasje er det stue, kjøkken og soverom. I tredje etasje er det loft. Standard boareal er på 127 kvm.



Styret

Styret har i perioden hatt 10 styremøter. Både styre- og varamedlemmer har blitt innkalt til styremøtene og begge varamedlemmene har vært til stede på de fleste styremøtene.

Maling av husene, ettårskontroll etter arbeidene etter dreneringsskader og oppfølging av ladeanlegget i de nye garasjene har vært styrets viktigste oppgaver ved siden av den vanlige driften til borettslaget. Arbeidet beskrives i egne punkter i beretningen.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



Økonomi

Borettslagets økonomi er svak. Store planlagte arbeider som vindusskifte, maling av husene og bygging av nye garasjer ble gjennomført etter planen. Men et rehabiliteringsarbeid knyttet til dreneringsskader i og rundt D-husene gjorde det nødvendig med nye lån. Også malerarbeidet ga større kostnader enn planlagt og derfor behov for et tilleggslån.

Borettslaget har tatt opp følgende lån:

2017	Vindusbytte	16 000 000
2020	Garasjer	13 500 000
2019 - 2021	Dreneringsarbeid	30 000 000
2021	Malerarbeid	5 000 000
Totalt		64 500 000
Lån totalt pr. 31.12.22		58 957 281

Styret har valgt å øke felleskostnadene med 3 prosent fra februar 2023. Dette fordi mange av kostnadene til borettslaget øker.

Borettslagets økonomi er vanskelig etter de store kostnadene dreneringsarbeidet medførte. Styret har derfor bestemt at det i 2023 kun utføres det aller nødvendigste av vedlikeholdsarbeid.

Beboermøter

Det ble avholdt et informasjonsmøte om fibernett og RiksTV den 22.oktober 2022. En representant fra Obos Opennet informerte og svarte på spørsmål.

Vibbo / Nettside / epostlister

Styret anbefaler alle om å logge seg på Vibbo. Dette er informasjonssiden til borettslaget. Her ligger det mye nyttig informasjon om borettslaget: vedtekter og husordensregler, forsikring, utbygging og mye annet. Informasjon til beboerne fra både styret og miljøutvalget sendes ut gjennom Vibbo. Kun tre boenheter kan ikke ta imot digitale meldinger, disse får fortsatt papirpost.

Borettslagets eksterne nettside er lagt ned. Borettslagets informasjonskanal til de som ikke bor i borettslaget er nå informasjonen som er lagt ut via Vibbo..

Husk å melde fra om du endrer epost-adresse

Vibbo: vibbo.no/ellingsrudflaten

Styrets e-post adresse: ellingsrudflaten@styrerommet.no

Vedlikeholdsarbeid

Gjenoppbygging etter dreneringsskader

Våren 2019 ble det avdekket fuktskader i alle D-husene. Årsaken var dårlig drenering. Det ble målt fukt i veggene under bakken i 17 av 18 leiligheter. Det er borettslaget som er ansvarlig for dreneringen og dermed også for å rette opp skader som oppstår når dreneringen er for dårlig. Skaden ble dessverre ikke dekket av forsikringen til borettslaget. Dette ble også sjekket med advokat.

Utearbeidet ble gjennomført av firmaet Steinbakken og var fullført i juli 2020.

Reparasjonene inne i husene var omfattende og besto av å rive bad, toalett, bod/vaskerom og en del av et soverom for å få fjernet mugg og få tørket veggene. Arbeidet ble utført av firmaet Byggmester Christensen efft. AS og var fullført i september 2021.

De totale kostnadene til dette arbeidet kom på 26,7 millioner kroner.

I 2022 var det ettårsbefaring i husene som var rehabilitert, de fleste beboerne var veldig fornøyde, noen mindre feil ble rettet opp.



Maling/takvask/nytt panel

Fra og med 2018 har borettslaget vært ansvarlig for det utvendige malearbeidet på husene. I tillegg til maling er det avtalt takvask, impregnering av taket og bytte av ødelagte takstein. Piper blir malt og takrenner og nedløp reparert. Utvendig del av dragere oppunder taket kuttes og det settes opp pigger mot fugl. Brannstigene blir festet forsvarlig. Der det er nødvendig blir panelet fornyet.

Totalt 11 hus - 22 leiligheter ble malt i 2022. Det er stor forskjell på kostnadene fra hus til hus. Panelbytte på hele vegger, der det var nødvendig, gir en god del ekstra-kostnader. Malerarbeidet ble ferdig i 2022. Det står bare igjen oppfølging av noen få klager sommeren 2023. De totale kostnadene til dette arbeidet ble kr. 14.262.000, det vil si ca. 121.000 pr. leilighet.

Tak

I 2021 ble det oppdaget skade på en støttebjelke til taket på ett hus. Dette må repareres i løpet av 2023/24. I en leilighet ble det oppdaget råte i bærebjelken på loftet. Dette vil bli reparert sommeren 2023. Styret vil hente inn priser hos flere entreprenører for å få utført dette arbeidet.

Drift av borettslaget

Retting av matrikkelen

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister. Registeret inneholder informasjon om eiendomsgrenser, areal, bygninger, boliger og adresser. Brutto areal på boligene er grunnlag for kommunale avgifter. Styret oppdaget høsten 2021 at bruttoareal oppgitt for borettslaget var for høyt og klaget på dette til Oslo Plan og Bygg. Rettelsen av arealet tok lang tid, men ga resultat. Arealet i borettslaget ble redusert med fra 16163 kvm til 14506 kvm. Dette ga en reduksjon av kommunale avgifter på kr. 90.000 pr. år I tillegg fikk borettslaget refundert kr. 228.000 på tidligere betalte avgifter og forventer å få noe mer i refusjon i 2023.

Fibernet

Borettslagene Munkebekken, Ellingsrudflaten og Ellingsrudjordet har en fellesavtale med Obos OpenNet om fibernet. Da fibernet ble det inngått en avtale om en TV-pakke, RiksTV favoritter, som gir alle 6 faste kanaler og 6 kanaler man kan velge selv. Det kan bestilles ekstra kanaler. Avtalen ble inngått for to år og utløper dermed høsten 2023. Styret vil vurdere om beboerne deretter skal inngå TV-avtalen selv, slik at de kan få den avtalen de ønsker. Obos OpenNet har pr. i dag avtale med TV-operatørene RiksTV, Allente og Strim. Dette tas opp som en diskusjon i forbindelse med generalforsamlingen.

Har dere problemer med nettet så finnes det råd og veiledning på www.obosopennet.no. Hjelper ikke det kan dere kontakte service@opennet.no eller pr. telefon 210 16 150.

RiksTV har pr. i dag ansvaret for TV-boksen og fjernkontrollen. Ved problemer kan dere se på www.obosopennet.no eller www.rikstv.no Begge steder ligger det en del oppskrifter på løsninger. Får dere det ikke til, kan dere kontakte RiksTV gjennom chat eller på telefon 210 10 210

Ekstra utstyr og ekstra kanaler kan bestilles pr. telefon 210 10 210.

Garasjer / ladesystem for elbiler

Borettslaget har avtale med Defa/Cloudcharge og Arvato om driften av elbillader anlegget.

Defa/Cloudcharge drifter det tekniske rundt laderne – Arvato sender ut fakturaer for strømforbruket.

Defa har dessverre ikke lagt til rette for variable strømpriser enda. Dette betyr at styret må følge med på strømpriser og sette ladeprisen i tråd med disse. Styret har brukt en god del tid på å følge opp avtalen med Defa og fått informasjon om at systemet er under oppgradering.



Skaffer du deg elbil – husk på følgende:

- Ny lader skal bestilles hos borettslaget – dette er viktig for ikke å ødelegge lademuligheten for andre. Elektriker fra Igland kommer ganske fort og installerer.
- Når du begynner å bruke laderen er det viktig å sende epost til styret, for å sikre at strømmen som brukes blir fakturert. Da slipper du en stor oppsamla faktura.
- Om du slutter å bruke laderen må du også melde fra. Dette for å slippe månedsavgiften til drift av anlegget.

Regnskap garasjedriften 2022	2022	2022	2021	2021
	Inntekter	Kostnader	Inntekter	Kostnader
Innkrevde felleskostnader	787 800		787 800	
Tilskudd Klimaetaten Oslo			237 550	
Innbetalt for strømforbruk	173 810		123 688	
Forsikring		-12 081		-10 721
Strømkostnader		-195 497		-136 897
Drift / Vedlikehold		-36 360		-378 021
Sum	961 610	-243 938	1 149 038	-525 639
Driftsresultat	717 672		623 399	
Lånekostnader (renter og gebyr)	-329 899		-220 751	
Lånekostnader (avdrag)	-330 332		-359 981	
Resultat	57 441		42 667	
Saldo 01.01.2022	324 919	Saldo 01.01.2021	282 254	
Resultat	57 441		42 667	
Saldo 31.12.2022	382 360	Saldo 31.12.2021	324 919	

Garasjenes låne- og driftskostnader deles mellom de andelshavere som eier garasje. Innbetaling for strømforbruk skal dekke den delen av strømkostnadene som brukes til lading av elbiler. I tillegg kommer strømkostnader til belysning på garasjene. Regnskapstall for 2021 er endret noe ift det som sto i årsberetningen for 2021. Styret oppdaget noen feil i det tidligere leverte regnskapet som er rettet. At garasjeregnskapet i 2022 har et overskudd er bra for å kunne møte økte rentekostnader og økte vedlikeholdskostnader som vil komme etter hvert.

Vinduer/dører

Slik skal vinduer og dører vedlikeholdes:

Renhold utvendig/innvendig – Vask med vann og mild såpe.

Kontroller alle bevegelige deler 1-2 ganger pr. år. Hengsler, vridere og andre bevegelige deler smøres ved behov. Til smøring kan dere bruke vaselin eller tilsvarende.

Det er viktig å si fra til styret om dere oppdager feil ved vinduene eller dørene, slik at feilene kan rettes snarest mulig og det ikke blir ødelagt noe.

For å ha et godt innemiljø er det viktig å ha luftelukene åpne, også om vinteren.



Utearealer

Lekeplasser

Borettslaget har fire lekeplasser.

I Ellingsrudflaten Vest ligger Firkanten ved Munkebekken 298 - 322 og Trekanten ved Munkebekken 332–338 / 364-374. I den østlige delen av borettslaget ligger Østkanten mellom Munkebekken 183/187/229/231 og 249 og Kvadraten ved Munkebekken 177/179.

Lekeplassene har vært flittig brukt og er dermed en fin møteplass for både barn og voksne.

Det er veldig fint at mange av dere som bor rundt lekeplassene tar et ansvar i forhold til riktig bruk av lekene, tildekking av sandkassene og rydding av søppel.

Lekeplassene har hatt sin årlige kontroll og feil og mangler som ble påpekt er utbedret.

Sand i sandkassene ble byttet våren 2021. Det kommer en ny lekebil på Østkanten lekeplass våren 2023.

Hageavfall / Kompostbinge

Det er viktig at alt hageavfall legges i kompostbingen i bakken mellom Munkebekken 402 og 404. Når kompostbingen er full blir hageavfallet levert til kompostering, slik at dette er en miljøvennlig løsning.

Gangveier og porter

Det er viktig at det kjøres minst mulig på gangveiene i borettslaget. Gangveiene er mye brukt som lekeplass for barna.

Parkering på gangveiene er ikke tillatt!

Må du kjøre bil inn i borettslaget, kjør veldig forsiktig og i gangfart.

Mellom Munkebekken 179 og 181 er porten låst om sommeren. Dette for å skape et trygt lekemiljø for barna som bruker Kvadraten og Østkanten lekeplass. Låsen er universal, slik at brann- og sykebiler kan åpne bommen.

Ladestasjoner elbiler

Ladestasjonene ute er fortsatt i bruk av en god del bileiere. På dagtid skal plassene skal kun brukes av biler under lading. Mellom kl. 21 og kl.08 kan det parkeres andre biler på to av plassene om de ikke er i bruk.

Søppel

Borettslaget har søppelcontainere på fire steder.

I Ellingsrud Øst ved flaggstanga og ved lekeplass Øst. I Ellingsrud Vest på nedre parkeringsplass og ved garasjene nedenfor Munkebekken 410. Er containerne fulle, gå til neste søppelplass.

IKKE SETT SØPLA UTENFOR CONTAINERNE. LA OSS HOLDE BORETTSLAGET RENT OG RYDDIG.

Papp kan kastes i papircontaineren, men må deles opp. Dytter du store pappesker ned i, tetter innløpet seg og ingen andre som kommer etter deg får kastet papir. Søppelanleggets containere blir rengjort en gang i året.



Asfaltering/fartsdumper

Det vil være behov for asfaltering flere steder i borettslaget de kommende årene.

Det er lagt både midlertidige og faste fartsdumper flere steder på gangveiene i både Ellingsrudflaten Øst og Vest. De midlertidige dumpene vil erstattes med asfaltdumper når gangveiene får ny asfalt.

Snørydding

Vinteren 2022/23 har borettslaget hatt avtale med Boma Entreprenør AS om snørydding.

Vaktmester har som i tidligere vintre vært ansvarlig for strøing. Med pluss og minusgrader, snø og regn om hverandre, er det til tider vanskelig å sikre god måking og strøing av gangveiene. Styret beklager at det i perioder har vært veldig glatt på gangveiene. Når grusen som strøs synker gjennom snøen om dagen og isen fryser over om natten er det veldig vanskelig å unngå dette. Klager på måking sendes til styret.

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt innkjøp av strøvogner for sikre enklere strøing når det er glatt. Dette viste seg dessverre ikke å fungere tilfredsstillende da styret testet det ut. Vognene tettet seg og egnet seg ikke til strøing.

Blomstereng

Styret ønsket å jobbe for at det kommunale området langs bekken blir blomstereng, slik at det gror fritt gjennom sommeren uten at kommunen klipper området. Planen ble dessverre avvist av Oslo Kommune.

Hovedvannrør

Både i 2016 og 2017 opplevde borettslaget at et hovedvannrør i bakken sprakk. Det er viktig at vedvarende sus i vannrørene varsles til styret slik at vi kan reparere eventuelle skader før de blir veldig store.



Helse Miljø og Sikkerhet

Brannsikkerhet

Alle hus har fått satt opp tre seriekoblede røykvarslere, fått utlevert brannslukkeutstyr og fått opplæring i bruken av dette. Utstyret kontrolleres hvert femte år, kontrollen omfatter også røykvarslerne, som byttes etter 10 år. **Det er viktig at feil ved utstyret meldes til styret snarest.**

Elektrisk

Borettslagets styre anbefaler at alle boenheter som fortsatt har gamle sikringskap oppgraderer sikringskapet til dagens standard. Kostnadene vil måtte tas av hver enkelt andelseier.

Bruker du en del skjøteledninger, kan dette være brannfarlig. Da er det viktig å få satt opp ekstra stikkontakter av elektriker.

Radonmåling

Det ble målt radon i 1.og 2.etasje i nesten alle leilighetene i borettslaget fra januar til april 2022. 111 av 118 leiligheter fikk målt og resultatet var veldig bra. Kun 14 av leilighetene hadde litt for høye verdier. Ved nærmere kontroll av noen av leilighetene påpekte rådgiver fra Radonmannen at for dårlig lufting var årsaken til for høye verdier. I noen leiligheter mangler det lufteluke på noen av rommene, disse må settes inn for å få god ventilasjon. Arbeidet med dette vil utføres i 2023.

Vannskader

Det forekommer en del vannskader i vårt borettslag. Det medfører mye arbeid for de som rammes, men også kostnader for borettslaget i form av forsikringsoppgjør som øker forsikringspremien.

Styret har vedtatt følgende retningslinjer for å unngå vannskader:

- Våtrom - Oppussing skal gjøres av fagfolk med "Våtromssertifikat"- det skal legges rør i rør-system.
- Utstyr som bruker vann har følgende anbefalte brukstider:
 - * Varmtvannsbeholder 20 år
 - * Vaskemaskin – Oppvaskmaskin - Kjøleskap med vanntilførsel 10 år
- I rom uten sluk må det fra 01.01.2018 legges lekkasjesikring (vannstopper) ved bytte av utstyr og ved oppussing.
- Sluk i gulv - Hold sluket rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp.
- Utekran - Utekran må stenges før frosten setter inn.
- Sørg for at alle i huset vet hvor hovedkranen er og hvordan den stenges.

Hovedkran må skrues opp og igjen et par ganger i året.

Ved lekkasjer på utstyr som er eldre enn anbefalt brukstid, vil borettslaget ikke dekke egenandelen på kr. 10.000. Vær oppmerksom på at forsikringen i utgangspunktet ikke påtar seg noe ansvar for skader som skyldes forsømt vedlikehold.

Borettslaget har inngått avtale med firmaet Moderne VVS når det gjelder rørleggerarbeid. Har du behov for rørlegger på grunn av en lekkasje kan disse varsles på telefon 92 22 05 60 eller 92 42 52 48

Forsikring

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82984939.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig. Ved skade må andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig.

Forsikringskader meldes til OBOS på telefon 22868398 eller epost: forsikring@obos.no

Egenandel er kr. 10.000. Borettslaget vil kunne dekke egenandelen etter styrevedtak.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Utbygging/Endringer ute/bygging av bod

- All utbygging av boarealet og alle utvendige endringer på husene må det søkes om til styret.

Andelseier må selv undersøke om endringen trenger godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten. Utbygging av boenhetene er regulert gjennom byggetegninger som må kjøpes av borettslaget. Utbygging må utføres av entreprenør med sentral godkjenning.

Når utbygging er ferdig innlemmes økt boareal i eksisterende bygningsmasse og borettslaget overtar ansvaret for det ytre vedlikehold. **Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover det som dekkes under regulering av husleie, det vil si normal drift og normalt vedlikehold.**

- Fjerning av innvendig pipe til vedovn er ikke tillatt. Det er regulert i byggetekniske forskrifter at våre hus skal ha mulighet til alternativ oppvarming og derfor skorstein.

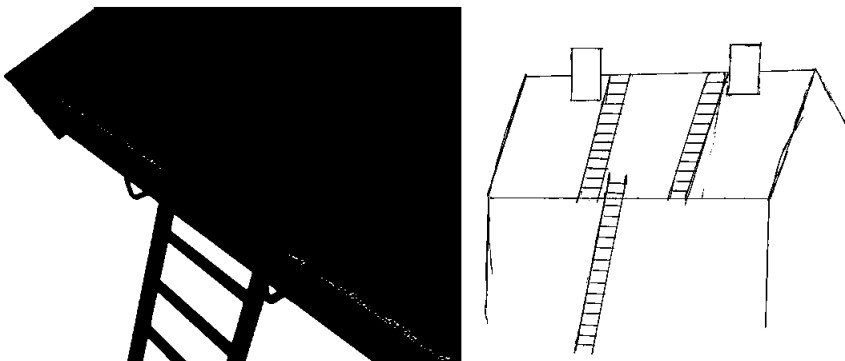
- Borettslaget har utsatt planen for en felles søknad om godkjenning av oppsatte boder hos Plan og Bygg. Dette krever involvering av arkitekt og blir dermed en nokså kostbar prosess, noe det ikke finnes økonomi for i dag. Oppsetting av ny bod må søkes til styret og må følge de tidligere oppsatte bodene i utforming og beliggenhet der det er mulig.

Krav til adkomst til og på tak

Borettslaget er ansvarlig for å sikre adkomst til og på takene for feier. Har boligen du bor i fått utført endringer på fasaden, f.eks utbygging, tak over inngangsdøren, så er ikke adkomsten til taket riktig lenger og dette må utbedres. Kostnaden må dekkes av eier av boligen, siden dette ikke er vanlig vedlikehold.

Det er en del av leilighetene hvor dette ikke er i orden. Styret vil bestille blikkenslager for å fikse dette for husene i løpet av våren.

Husk å sikre adkomst til taket ved utbygging eller andre endringer på utsiden av huset.



Miljøutvalget/felles arrangementer

Borettslaget har et aktivt og erfarent miljøutvalg. Ingen formelle styremøter er gjennomført i utvalget, men det planlegges når vi møtes for å gjennomføre arrangementer – vi har dessuten kontakt gjennom epost og snakker sammen underveis.

Alle beboere anbefales å abonnere på Facebooksiden vår, hvor det fortløpende legges ut nyttig informasjon om arrangementer og andre ting som berører borettslaget vårt:

<https://www.facebook.com/groups/miljoutvalget>

Minner om at Miljøutvalget har en sykkelløype rundt Trekanten. De 10 hindrene i Trygg trafikk's opplegg til sykkelknappen er tegnet med rødt. Her kan både barn og voksne trene på sykkel- og trafikkregler. Er det gode ideer, har vi mer maling til å tegne på asfalt også andre steder i borettslaget.

Følgende aktiviteter er gjennomført i regi av Miljøutvalget:

- Sopekostens dag med å sope grus og fylle opp strøkassene 25. mars
- Vårdugnad 3. og 4. mai
- Lekeplassdugnad 14. mai
- Kanotur på Fri-Elvåga 11. juni
- Sommerfest i Grendehuset 27. august
- Beisedugnad lekeplassene 5., 10. og 18. september
- Høstdugnad 15. og 17. oktober
- Gjenbruksmarked 16. oktober
- Julegrantenning med hest og vogn 26. november. Julenissen kom og delte ut godteposer





Vaktmester

Borettslaget har vaktmester 5 timer i uka. Vaktmesterens oppgaver er snømåking på steder hvor brøytefirmaet ikke kommer til og foran søppelanleggene slik at de kan bli tømt uten problemer, strøing av gangveier, gressklipping av fellesområder, tømning av søppelkasser i borettslaget.

Grendehuset

Grendehuset brukes til møter og andre tilstelninger om kvelden og i helgene. I 2022 har Grendehuset igjen hatt vanlig drift.

Det er Munkebekken borettslag ved Ina Hjortland Folkesson som har hatt ledervervet for Grendehuset i 2022. Styret i Grendehuset har representanter fra alle tre borettslag i Munkebekken.

Grendehusets styre ønsker et levende miljø rundt grendehuset med masse aktiviteter, der er det viktig å få involvert miljøutvalgene i hvert borettslag.

Det ble dessverre ingen skøytebane ved Grendehuset vinteren 2022/23. Dette fordi Munkebekken- og Ellingsrudjordet borettslag bygget nye garasjer og trengte plassen til parkering og som byggeplass for Iglund.

Ellingsrud Velforening

Borettslaget er medlem i Ellingsrud Velforening. Velforeningen har over tusen medlemmer, deriblant de fleste borettslagene på Ellingsrud. De er aktive i forhold til overordna spørsmål som gjelder Ellingsrud.

Planer 2023 – 2025 – borettslagets økonomi kan gjøre at noen av planene utsettes noe.

2023 – Reparasjon støttebjelke ett hus.

2023 - Reparasjon limtrebjelke loft ett hus.

2023 – Sette inn lufteluker der de mangler

2023 - Merking utvendige stoppekraner ved alle husene

2023 - Felleskontroll elektriske anlegg

2024 eller noe senere - Nye borettslagsskilter

2024 - Sjekke gjennomføringer i tak og isolering av sanitærlufting

2024 – Vurdere etterisolering grunnmur

2025 - Kartlegging drens-systemet

2025 - Kontroll av bunn- og uttrekksledninger (kloakkrør)

2025 eller noe senere - Asfaltering av gang og kjøreveier

2025 eller noe senere – rehabilitering av pipene hvis behov

Vedlikeholdsarbeid utført de siste årene

2017 – Fornying av fire lekeplasser

2017 – Nytt nedgravd søppelanlegg

2017 – Gatelys oppdatert til led armaturer, seks nye gatelys og tre strømkontakter til juletrebelysning

2017 /2018 – Vindusbytte til Magnor vinduer

2018 – Asfaltert gangveien rundt trekanten lekeplass

2018 – Asfaltert nedre parkering i Ellingsrudflaten vest og veien opp til garasjene

2018 – Satt opp tre seriekoblede røykvarslere og én brannslukker i hver leilighet.

2018 – 2022 – Maling av husene og bytte av ødelagt panel, feste brannstigen. Takvask og impregnering, bytte av ødelagte takstein, reparasjon av takrenner og nedløp, maling av piper.

2019 – Beskjæring / fjerning av store trær samt noe nyplanting

2019 – Satt opp fire elbilladere ved flaggstanga

2019 – 2021 – Dreneringsarbeid rundt alle D-husene. Sanering av fuktskader inne i 17 av 18 leiligheter.

2020 – Bygging av 101 nye garasjer med elektrisk anlegg tilrettelagt for elbillading

2020 – Ny trapp fra garasjene ned til firkanten

2021 – Vedlikeholds spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonsrør

2021 – Ny kompostbinge i samarbeid med Østmarka Boligsameie

2022 – Radonmåling i alle leiligheter



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82984939. 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

GJELDER FOR ELLINGSRUD GRENDEHUS SAMEIET TIL ORIENTERING

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ina Hjortland Folkesson	Munkebekken 22
Styremedlem	Liv-Synnøve Aurland	Munkebekken 59
Styremedlem	Roger Grafsrønningen	Munkebekken 338
Varamedlem	Linda Natalie Bratt	Munkebekken 278
Varamedlem	Carl Fredrik Mollén	Munkebekken 139
Varamedlem	Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167

Styret

Styret kan kontaktes på epost: Ellingsrudgrendehus@styrommet.no

Generelle opplysninger om Ellingsrud Grendehus Sameiet

Ellingsrud Grendehus Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976762452, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

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

Ellingsrud Grendehus Sameiet har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2022-2023

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrud grendehus for perioden juni 2022 frem til februar 2023. Representanter for borettslagene er Roger Grafsrønningen, Liv-Synnøve Aurland og Ina Hjortland Folkesson.

Formål

Styret har, som tidligere, hatt som hovedformål å styre Grendehusets anleggenger på en økonomisk forsvarlig måte samtidig som vi har ivaretatt de mest presserende oppgavene og ivareta Grendehuset tekniske stand.

Møter

Styret har avholdt tre styremøter i tidsperioden. Enkeltsaker blir løst pr elektronisk kommunikasjon. Ellingsrudjordet har byttet representant to ganger.

Drift

Grendehuset har hatt mye utleie etter covid 19. Toalettene har også blitt brukt av arbeidere fra de ulike borettslagene. Munkebekken borettslag oppbevarer noen ting på loftet under bygging av nye garasjer.

**Økonomisk oversikt**

Styret har kontinuerlig fått økonomisk oversikt fra OBOS, og har gjennomgått disse nøye for å følge Grendehusets økonomiske utvikling. Vi har hele tiden vurdert økonomiske elementer med tanke på å holde kostnader på et fornuftig nivå.

Skader

Det har ikke vært rapportert om noen skader i perioden..

Klager/henvendelser

Ingen klager mottatt i 2022.

Dugnad

Det har ikke blitt gjennomført dugnad i 2022, men det planlegges dugnad for å pusse opp kjøkkenet.

Vedlikehold

Det er planlagt å pusse opp kjøkkenet i løpet av 2023. Det er innhentet priser fra IKEA og det vil bli gjennomført mye arbeid på dugnad fra styret og beboere i borettslagene. Det er satt opp et budsjett på 150.000 kroner til prosjektet.

Styret takker for den tilliten som er vist oss til å ta hånd om Grendehusets anliggender, og vi ber om innspill fra alle beboere med tanke på å få et enda bedre Grendehus.

Denne beretningen er skrevet i februar 2023.

For Styret i Ellingsrud Grendehus
Ina Hjortland Folkesson
Styreleder

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.

Inntekter:

Driftsinntektene i 2022 var til sammen på kr 154 199
Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter på til sammen kr 73 200
For ytterligere informasjon se note 3 i regnskapet.

Kostnader:

Driftskostnadene i 2022 var til sammen på kr 154 643

Resultat

Årets resultat er på kr 0

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til vedlikehold, herav oppussing til nytt kjøkken.

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. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økes med 4 % for 2023.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. 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.



Til årsmøtet i sameiet Ellingsrud Grendehus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for sameiet Ellingsrud Grendehus som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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 inneholder 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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. 0574 Sameiet Ellingsrud Grendehus.pdf



SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS ORG.NR. 976 762 452, KUNDENR. 571

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 999	-48 617	317 000	317 000
Andre inntekter	3	73 200	210 400	14 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		154 199	161 783	331 000	367 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-8 695	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-19 760	-19 280	-20 000	-20 000
Konsulenthonorar	7	-2 310	-2 897	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-22 034	-27 491	-88 000	-150 000
Forsikringer		-8 115	-7 674	-8 000	-9 000
Energi		-45 393	-40 079	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-8 882	-15 765	-43 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-154 643	-161 816	-249 000	-301 000
DRIFTSRESULTAT		-444	-33	82 000	66 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	444	33	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		444	33	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	82 000	66 000



**SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS
ORG.NR. 976 762 452, KUNDENR. 571**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	847 538	847 538
SUM ANLEGGSMIDLER		847 538	847 538
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		210	5 886
Andre kortsiktige fordringer	12	20 400	0
Driftskonto OBOS-banken		223 680	401 759
SUM OMLØPSMIDLER		244 290	407 645
SUM EIENDELER		1 091 828	1 255 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld, Innskudd		847 538	847 538
SUM LANGSIKTIG GJELD		847 538	847 538
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 865	9 604
Annen kortsiktig gjeld	13	236 425	398 041
SUM KORTSIKTIG GJELD		244 290	407 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 091 828	1 255 183
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.2. 2023

Styret i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Ina Hjortland Folkesson /s/

Liv-Synnøve Aurland /s/

Roger Grafsrønningen /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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	317 424
Avregnet med borettslagene 2022	-236 425
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	80 999

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter lokaler midlertidig utleie barnehage	32 000
Utleieinntekter lokalere	41 200
SUM ANDRE INNETEKTER	73 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 213.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 310

SUM KONSULENTHONORAR -2 310

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -3 379

Kostnader leiligheter, lokaler -18 655

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -22 034

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell -1 765

Renhold ved firmaer -5 040

Bank- og kortgebyr -2 077

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -8 882

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 444

SUM FINANSINNTEKTER 444

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 1987 847 538

SUM BYGNINGER 847 538

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: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Leieinntekter 2022, fakturert i 2023	20 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 400

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ellingsrudflaten Brl, avregning 2022	-85 846
Munkebekken Brl, avregning 2022	-102 561
Ellingsrudjordet Brl, avregning 2022	-48 018
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-236 425



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565526. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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

2021	Fiber	Installert fiberanlegg for de 3 brl. Innerst i loft i eget avlåst rom. Gjelder også for Østmarka Boligsameie.
2020	Utvendig vedlikehold	Opparbeidelse av grøntområdet (Ferdig plen).
2019 2018	Opplegg til vaskemaskin. Utvendig vedlikehold - se detaljer	Malt tak, vegger og panelskift til en kostnad på kr 18 300 Takfornyning til en kostnad på kr 94 489 Skifting av vinduer og dører til en kostnad på kr 130 213.
2017	Bereeder mm - se detaljer	Ny varmtvannsbereder Innkjøp 2 stk quickuptelt
2016	Oppussing av grendehuset - inne	Malt grendehuset innvendig. Nytt gulvbelegg. Nye hvitevarer. Nye lamper i skråtak inne samt utelys Ny plating og trapp ute.
1998 - 2012	rehab og større vedl.hold. Se deltajer	1998 Beiset grendehuset. 2001 Kjøp av ny sofa, fryseboks og kjøleskap. 2003 Kjøpt inn ny vask og kran på toalett. 2004 Beiset grendehuset. Kjøpt inn 5 nye langbord. 2005 Hovedrengjøring. Maling av kjøkken – bad og tak stue. 2008 Hovedrengjøring. Innkjøp av nye gardiner. 2009 Kjøpt inn 2 nye panelovner.



- 2010 Kjøpt inn 1 ny panelovn.
Grendehuset ble beiset.
Byttet benkeplater.
Ny rullestol/barnevogn rampe satt opp.
Skiftet vindski. Boning av gulvene.
- 2012 Hovedrengjøring og bonet gulvene.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 531 **Selskapsnavn:** Ellingsrudflaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.