



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 881 586
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA
Forretningsadresse: c/o OBOS Einendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		975 205	1 044 222
Sum inntekter		975 205	1 044 222
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	70 514
Annen driftskostnad		901 600	985 523
Sum kostnader		958 650	1 056 037
Driftsresultat		16 554	-11 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 399	7 733
Sum finansinntekter		10 399	7 733
Annen finanskostnad		2 515	2 745
Sum finanskostnader		2 515	2 745
Netto finans		7 884	4 988
Resultat før skattekostnad		24 439	-6 827
Årsresultat		24 439	-6 827
Totalresultat		24 439	-6 827
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 439	-6 827
Sum overføringer og disponeringer		24 439	-6 827



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		157 845	63 697
Sum fordringer		157 845	63 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 158	337 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 158	337 775
Sum omløpsmidler		371 003	401 472
SUM EIENDELER		371 003	401 472

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		257 779	233 341
Sum opptjent egenkapital		257 779	233 341
Sum egenkapital		257 779	233 341
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		85 704	147 965
Skyldige offentlige avgifter			185
Annen kortsiktig gjeld		27 519	19 981
Sum kortsiktig gjeld		113 224	168 131
Sum gjeld		113 224	168 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		371 003	401 472



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370579

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 881 586
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA
Forretningsadresse: c/o OBOS Einendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 911 881 586
BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		975 205	1 044 222
Sum inntekter		975 205	1 044 222
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	70 514
Annen driftskostnad		901 600	985 523
Sum kostnader		958 650	1 056 037
Driftsresultat		16 554	-11 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 399	7 733
Sum finansinntekter		10 399	7 733
Annen finanskostnad		2 515	2 745
Sum finanskostnader		2 515	2 745
Netto finans		7 884	4 988
Resultat før skattekostnad		24 439	-6 827
Årsresultat		24 439	-6 827
Totalresultat		24 439	-6 827
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 439	-6 827
Sum overføringer og disponeringer		24 439	-6 827



Organisasjonsnr: 911 881 586
BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		157 845	63 697
Sum fordringer		157 845	63 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 158	337 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 158	337 775
Sum omløpsmidler		371 003	401 472
SUM EIENDELER		371 003	401 472
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		257 779	233 341
Sum opptjent egenkapital		257 779	233 341



Sum egenkapital	257 779	233 341
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	85 704	147 965
Skyldige offentlige avgifter		185
Annen kortsiktig gjeld	27 519	19 981
Sum kortsiktig gjeld	113 224	168 131
Sum gjeld	113 224	168 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	371 003	401 472



Organisasjonsnr: 911 881 586
BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7318

Boligsameiet Edelgranlia



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Edelgranlia

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:

13. mars 2024 kl. 18:00, Haslum skole.

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.

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. Husordensregler
8. Gressklipperen som brukes til skråningen
9. Rydde og sortere i redskapsboden
10. Hvordan organiserer vi dugnadene og kan det gjøres bedre?
11. Vedlikeholdsplan for sameiet
12. Innkjøp av sladrespeil i bakken
13. Bytte av forretningsfører
14. Regnskapsfører
15. Tilbygg 14A
16. Reseksjonering av sameiet
17. Merke skillene mellom bilene i garasjen på ny
18. Opplevde lite engasjement rundt maurproblem på terrasse og uteområde sommeren 23
19. Organisere styret annerledes?
20. Papp kontainer
21. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Edelgranlia



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

Det foreslås at OBOS v/Tea Linge velges til møteleder for det fysiske møtet.

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 foreslås 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 foreslås OBOS v/ Tea Linge. Protokollvitner foreslås valgt i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 7318 Årsrapport Boligsameiet Edelgranlia.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 7

Husordensregler

Forslag fremmet av:

Grete Alice Lande

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablere husordensregler for sameiet.

Forslag til vedtak

Styret utformer utkast til husordensregler for sameiet som vedtas av et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sak 8

Gressklipperen som brukes til skråningen

Forslag fremmet av:

Astrid Rokling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg tok på meg oppgaven m å være med å klippe skråningen i fjor.

Det er ikke bare en tung jobb. Gressklipperen er utrolig tung og tungbrukt.

Det å dra den igang, det å få den på seg og selve lengden på den. Den passer nok best på menn over 1,85.

Hvis skaffet kunne justeres hadde det vært lettere enn sånn det er nå. Pluss veldig få som kan den. Tenker på chok og gass og trøbbel m dette

Styrets innstilling

Styret støtter at man kan se om man finner en klipper som er mer brukervennlig

Forslag til vedtak

Hvis vi trenger denne til å klippe kanter og evt skråning. Skal vi investere i en ny slik at den blir mere brukervennlig?



Sak 9

Rydde og sortere i redskapsboden

Forslag fremmet av:

Astrid Rokling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hva må være i redskapsboden? Hvis det fortsatt står to gressklippere der, gjemmer vi på den ødelagte pga deler?

FORSLAG:

*Da kan den stå et annet sted og ikke oppta plass.

*sortere og rydde det som er i hyllene og det som henger på krokene.

* Vi trenger flere kroker for å få hengt opp ting som kan henges opp isteden for å oppta gulvplass

Forslag til vedtak

Kjøpe inn kroker og har oppgaven som en fellesoppgave under dugnaduka.

Sak 10

Hvordan organiserer vi dugnadene og kan det gjøres bedre?

Forslag fremmet av:

Astrid Rokling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor tok jeg på meg å være med å klippe skråningen. Jeg var den eneste som bidro.

Det er tung jobb og jeg var akkurat ferdig med covid og orket ikke mer enn en liten flekk.

Må vi kutte skråningen? Hvis vi vil at den skal kuttet må vi bli enige om at flere deltar.

Fungerer dugnadsordningen?

Poster som står åpne? Hva med dem.

Forslag til vedtak

Enten sterkere styring på ubesatte poster eller

Tilbake til gammel ordning om at alle møter til fastsatte tider og får utdelt de forskjellige postene.

Jeg personlig foretrekker dagens ordning, men ser svakheten basert på fjorårets skråningdeltagelse



Sak 11

Vedlikeholdsplan for sameiet

Forslag fremmet av:

Grete Alice Lande

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har nå passert 10 år og det vil komme vedlikehold i årene som kommer. Sameiet har et vedlikeholdsfond, men ingen vedlikeholdsplan for kommende år. En slik plan vil kunne skape forutsigbarhet for vedlikehold og kostnader knyttet til vedlikeholdet for fremtiden.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente tilbud på hva en vedlikeholdsplan koster og deretter legge frem tilbudene for et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sak 12

Innkjøp av sladrespeil i bakken

Forslag fremmet av:

Grete Alice Lande

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har en bratt bakke ned til garasjen og det er umulig å se om noen er på vei opp når man er på vei ned. Spesielt på vinterstid kan dette skape farlige situasjoner. Det samme gjelder når man skal svinge inn fra Edelgranveien.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å kjøpe inn sladrespeil som plasseres slik at det viser biler på vei opp og på vei ned bakken til garasjen. Styret får fullmakt til å kontakte kommunen angående sladrespeil i Edelgranveien også, siden dette ikke er på vår eiendom.



Sak 13

Bytte av forretningsfører

Forslag fremmet av:

Grete Alice Lande

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Obos har vært sameiets forretningsfører siden oppstarten av sameiet og deres honorar har økt årlig. Vi er et lite sameie og honoraret nærmer seg nå kr 100.000,- årlig inkl tilleggstjenester. Dette er ikke konkurransedyktig. Bytte av forretningsfører er noe som ikke trenger vedtak på årsmøtet, men siden vi allikevel skal ha årsmøte snart er det greit å belyse saken der.

Styrets innstilling

Styret tenker også at det er en god ide å se på tilbud og sammenligne

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra andre forretningsførere og sammenligne med dagens avtale. Dersom Obos kan matche andre pristilbud kan styret avgjøre om de skal beholdes, eller sies opp.

Sak 14

Regnskapsfører

Forslag fremmet av:

Tom Rokling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Det er for vårt lille sammeie på 20 seksjoner, en stor kostnad med Obos.

Styre bes gitt fullmakt fra årsmøte til å se på andre løsninger og tilbydere av enkel regbskapstjeneste.

Vårt sameie har svært få bilag og enkel regnskapsførsel.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt fra årsmøtet til å innhente andre rimeligere tilbydere av våre enkle regnskaps tjenester.



Sak 15

Tilbygg 14A

Forslag fremmet av:

Jørgen Vestli

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

14A søkte om tilbygg på sin veranda under den overliggende balkongen til 14B i 2020. Styret godkjente søknaden med underskrift fra styreleder og nestleder og innvilget søknaden på vegne av Boligsameiet Edelgranlia 21.09.2020 (se vedlegg) (det var andre personer i styret den gang enn det er nå). Det ble sendt ut nabovarsel til sameiene over og under og det kom ingen innsigelser. Det ble brukt en byggmester med et team i hele prosessen. Dermed ble søknaden sendt videre til kommunen som godkjente søknaden etter en del uker. Alle involverte parter har trodd at alt da var i orden. I ettertid har man blitt gjort oppmerksom på at ifølge vedtektene, som styret og utbygger ikke var klar over, skulle dette vært stemt over på et årsmøte med 2/3 flertall. Dermed ønsker vi at det stemmes over nå for å få det korrekt. Siden dette er styreleder sin bolig er det resten av styret som holder i denne saken.

Styrets innstilling

Styret støtter tidligere godkjente søknader og stiller seg fortsatt bak tilbygget og ønsker at dette blir godkjent.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner etableringen av tilbygget til 14A som er bygget på egen veranda under balkongen til 14B.

Vedlegg

2. Signert bekreftelse Boligsameiet Edelgranlia.pdf

Sak 16

Reseksjonering av sameiet

Forslag fremmet av:

Grete Alice Lande

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjon 1/Edelgranveien 12 A har bygget ut sin seksjon for en god stund tilbake. Utbyggingen ble gjort uten kvalifisert flertall i et årsmøte. Det er uklart om det foreligger en kontrakt mellom sameiet og utbygger, eller om arealet det er bygget ut på er definert som fellesareal eller tilleggsdel til seksjonen. Det er også uklart hvorvidt forsikringsselskapet til sameiet, Gjensidige, er informert om utbyggingen. Seksjonen er ikke utvidet i Obos sitt system og det er heller ikke foretatt reseksjonering av sameiet.

Styrets innstilling



Saken gjelder 14A og ikke 12A. Det var en underskrevet avtale med styret for sameiet og utbygger som vist i saken over og det er bygget på 14A sin egen veranda under balkongen til 14B. Styret den gangen og utbygger var ikke klar over at reseksjonering ikke ble gjort automatisk. Det har vært en prosess det siste året da man fant ut at reseksjonering må gjøres. Dette har tatt for lang tid av forskjellige årsaker og noe styret beklager, men reseksjoneringen er nå i gang. Inntil årsmøte er avviklet vil prosessen settes på vent. Utbygger står selvsagt for kostnadene rundt reseksjoneringen.

Forslag til vedtak

Seksjon 1 måles opp av en uavhengig takstmann og nytt areal beregnes. Reseksjonering foretas så seksjonen får korrekt sameierbrøk. Alle kostnader knyttet til overnevnte står utbygger for.

Sak 17

Merke skillene mellom bilene i garasjen på ny

Forslag fremmet av:

Astrid Rokling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skillene er blitt veldig lite synlige. Trenger oppfrisking

Forslag til vedtak

Lage en mal og male.

Sak 18

Opplevde lite engasjement rundt maurproblem på terrasse og uteområde sommeren 23

Forslag fremmet av:

Astrid Rokling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor hadde jeg et maurproblem på min terrasse. Problemet kom utenfra og jeg opplevde at jeg måtte mase i det uendelige og er sikker på at det var til bryderi for de i styret som faktisk var på jobb når jeg tok kontakt.

Jeg følte at jeg måtte trekke i trådene og da det omsider ble møte mellom skadedyrfirma, styreleder og meg ble det fra styreleders side kansellert på kort varsel. Da ble jeg stående med problemet. Heldigvis stilte Skal opp til tross for at han var på jobb .

Ønsker det nye styret mer delaktig. Til slutt kom jo styreleder bort til meg og vi hadde en veldig grei gjennomgang. Fikk også maurbokser av styret for å få fordelt gift nok til at de forsvant. Om det gjør det gjennstår å se. Det at det også er endeløse meningsutvekslinger uten løsning kan også være trettende. Jeg la



ut forespørsel på høsten om noen visste om flere maurtuer enn de jeg tok bilde av og la ut på vibbo. Ingen respons fra noen. Har selv kjøpt armeringsjern, fått det kappet og plassert det i de to tuene jeg fant. Vet ikke om problemet forsvinner, hvis ikke må det nye styret ta tak i dette på ny

Forslag til vedtak

Når det nye styret tar over at man fordeler oppgaver mellom seg, slik at ved hjelp og assistanse/delaktighet blir det tydeligere definert.

Så selveieren ikke å oppleve å dra lasset så mye alene som jeg opplevde i fjor

Sak 19

Organisere styret annerledes?

Forslag fremmet av:

Astrid Rokling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er vanskelig å få noen til å melde seg til styrelederverv. Kan man gjøre det annerledes?

Forslag til vedtak

Kan styret være mer som en bedrift? Og organisere seg annerledes? Feks som et kollegium?

Oppgavene i styret fordeles og man samordner i fellesskap de enkelte oppgavene når man har møter med referatskriving av møtet, katalogisering og arkivering og fordele oppgaver til neste møte.

Inntektene fordeles likt mellom styremedlemmene

Sak 20

Papp kontainer

Forslag fremmet av:

Stian Nordbø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det mulig å få byttet ut papp kontaineren med en under bakken? Slik som de andre

Forslag til vedtak

Høre med kommunen

Sak 21



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Skjalg Gjengedal
- Tom Rokling
Engasjert, kjenner sameiets løsninger.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Antero Sulander
- Ellen Rydén
- Grete Alice Lande
- Mohammad Rafi Habibi
- Tom Rokling
- Torstein Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Antero Sulander
- Ellen Rydén
- Grete Alice Lande
- Mohammad Rafi Habibi
- Tom Rokling
Engasjert, kjenner sameiets løsninger.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Vestli	Edelgranveien 14 A
Styremedlem	Mohsen Arzani	Edelgranveien 12 A
Styremedlem	Skjalg Gjengedal	Edelgranveien 12 K
Varamedlem	Stig Harald Laukvik Nikolaisen	Edelgranveien 14 G

Valgkomiteen

Ragnhild Kårvatn Eikeland	Edelgranveien 14 H
Jens Harald Myklebost	Edelgranveien 12 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post edelgranlia@styrerommet.no. Se Boligsameiet Edelgranlias hjemmeside på www.vibbo.no/boligsameiet-edelgranlia for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Boligsameiet Edelgranlia

Sameiet består av 33 seksjoner. Seksjonene utgjør 20 boligseksjoner og 13 næringsseksjoner (garasjeseksjoner).

Boligsameiet Edelgranlia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911881586, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

23 44

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

Boligsameiet Edelgranlia har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 4 styremøter i perioden, regnskaps- og budsjettmøte. Det har blitt avholdt dugnad på våren og høsten, pluss gressklipping og snømåking. Det ble prøvd å få til et sosialt treff i sommer/høst, men det var ikke stor nok interesse for gjennomføring.

Betongundersøkelsen i garasjen pga fukt ble gjort januar 2024 og vi venter nå på rapporten. Ny gressklipper har blitt kjøpt inn for å erstatte den gamle som ble ødelagt. Hovedfjæren i garasjeporten har blitt byttet ut og en av vaierne måtte også byttes ut etter at den ble ødelagt av en fugl som ble klemt inne i den. Felleskostnadene har blitt justert opp for å styrke vår egenkapital og for å kunne dekke større utgifter og prisstigning. Vi har hatt en del problemer med vårt snøsmelteanlegg, men etter et par runder med rørlegger har den fungert bedre. Rørene trengte å renses.

Det neste som må gjøres er å male et nytt strøk på boligene (1-2år), reparere flere gjerder i Sameiet, samt å se på hva rapporten fra betongundersøkelsen i garasjen viser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak service på garasjen og brannsikringsanlegg.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 257 778.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Kommunale avgifter økes med 20 % for vann og avløp og 6 % økning i feieavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Edelgranlia.

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 2024.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnader, V-/avløpsavgift og TV/Bredbånd økes til reel kostnader per seksjon og fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 avvirket.

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. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: ML537-3NBKZ-VF4MH-VXS2M-711DB-6A7QP



Boligsameiet Edelgranlia

BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA
ORG.NR. 911 881 586, KUNDENR. 7318

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	923 512	913 174	923 000	1 107 296
Ladeinntekter EL-bil		51 693	14 879	25 000	40 000
Andre inntekter		0	116 169	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		975 205	1 044 222	948 000	1 147 296
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-20 514	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-9 722	-7 072	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-74 875	-79 436	-75 500	-79 000
Konsulenthonorar	6	-6 650	-25 854	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-224 674	-343 244	-84 000	-280 000
Forsikringer		-70 596	-62 379	-68 500	-78 000
Kommunale avgifter	8	-203 210	-167 192	-192 500	-230 000
Energi/fyring	9	-139 439	-144 832	-160 500	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 570	-101 963	-103 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-68 865	-53 552	-73 500	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-958 650	-1 056 037	-830 550	-1 089 050
DRIFTSRESULTAT		16 554	-11 815	117 450	58 246
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 399	7 733	0	5 000
Finanskostnader	12	-2 515	-2 745	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 884	4 988	0	5 000
ÅRSRESULTAT		24 439	-6 827	117 450	63 246
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 827		
Til opptjent egenkapital		24 439	0		



Boligsameiet Edelgranlia

BOLIGSAMEIET EDELGRANLIA ORG.NR. 911 881 586, KUNDENR. 7318

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 581	4 569
Forskuddsbetalte kostnader		48 041	24 541
Energiavregning	13	105 223	34 587
Driftskonto OBOS-banken		113 263	240 569
Driftskonto OBOS-banken II		295	293
Sparekonto OBOS-banken		3 326	3 239
Sparekonto OBOS-banken II		96 273	93 673
SUM OMLØPSMIDLER		371 002	401 472
SUM EIENDELER		371 003	401 472
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		257 779	233 341
SUM EGENKAPITAL		257 779	233 341
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 519	18 670
Leverandørgjeld		85 705	147 965
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	185
Annen kortsiktig gjeld		0	1 311
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 224	168 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		371 003	401 472
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.02.2024
Styret i Boligsameiet Edelgranlia

Jørgen Vestli /s/

Mohsen Arzani /s/

Skjalg Gjengedal /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	502 780
V-/avløpsavgift	140 016
Reservekapital	112 272
TV/bredbånd	103 920
Garasje	33 696
Garasje	27 216
Bruk av strøm i garasje	3 612
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	923 512

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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.



Boligsameiet Edelgranlia

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 722.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-6 650

SUM KONSULENTHONORAR

-6 650

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger

-56 380

Drift/vedlikehold elektro

-5 930

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-27 299

Drift/vedlikehold heisanlegg

-28 374

Drift/vedlikehold brannsikring

-80 729

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

-25 962

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD

-224 674

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift

-142 565

Renovasjonsavgift

-60 645

SUM KOMMUNALE AVGIFTER

-203 210

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi

-81 917

Fjernvarme

-57 523

SUM ENERGI / FYRING

-139 439

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-3 965

Driftsmateriell

-753

Renhold ved firmaer

-14 971

Snørydding

-31 753

Andre fremmede tjenester

-863

Andre kontorkostnader

-119



Boligsameiet Edelgranlia

Telefon, annet	-13 740
Bank- og kortgebyr	-2 701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 865

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 687
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	352
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 809
SUM FINANSINNTEKTER	10 399

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 515
SUM FINANSKOSTNADER	-2 515

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-202 284
SUM INNTEKTER	-202 284

KOSTNADER

Fjernvarme	307 507
SUM KOSTNADER	307 507

SUM ENERGIAVREGNING	105 223
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86201338. 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.



Bærum kommune v/ Byggesak

Bærum, 21.09.2020

SAMEIETS BEKREFTELSE VED BYGGESAK

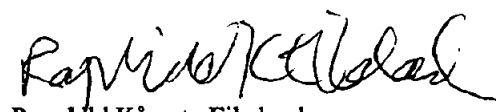
Boligsameiet Edelgranlia 14, g.nr 23, b.nr 44 i Bærum kommune bekrefter med dette at sameiets styre er kjent med, og stiller oss bak, søknad om tilbygg under overliggende balkong i seksjon 1.

Det forutsettes at tilbygget ivaretar sameiets brannkonsept mot annet areal.

Bærum, 21.09.2020

Styret i Boligsameiet Edelgranlia


Stig Nikolaisen
Styrets leder


Ragnild Kårvatn Eikeland
Styrets nestleder



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 7318 Selskapsnavn: Boligsameiet Edelgranlia

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

27 av 28

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.