



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hans-Arne Andresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 371 098	4 595 328
Sum inntekter		5 371 098	4 595 328
Kostnader			
Lønnskostnad		214 696	217 931
Annen driftskostnad		4 626 496	5 215 088
Sum kostnader		4 841 192	5 433 019
Driftsresultat		529 906	-837 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 329	5 696
Sum finansinntekter		6 329	5 696
Annen rentekostnad		167 295	160 381
Sum finanskostnader		167 295	160 381
Netto finans		-160 966	-154 686
Ordinært resultat før skattekostnad		368 940	-992 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		368 940	-992 376
Årsresultat		368 940	-992 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 940	-992 376
Sum overføringer og disponeringer		368 940	-992 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 134 900	43 134 900
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 259	9 096
Andre fordringer		517 756	351 182
Sum fordringer		530 015	360 278
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 905	2 903 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 905	2 903 804
Sum omløpsmidler		2 889 920	3 264 082
SUM EIENDELER		46 024 820	46 398 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		10 700	10 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 129 180	17 760 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		18 129 180	17 760 240
Sum egenkapital		18 139 880	17 770 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 917 327	7 400 391
Øvrig langsiktig gjeld		20 620 800	20 620 800
Sum annen langsiktig gjeld		27 538 127	28 021 191
Sum langsiktig gjeld		27 538 127	28 021 191
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		346 553	582 157
Annen kortsiktig gjeld		260	24 693
Sum kortsiktig gjeld		346 813	606 851
Sum gjeld		27 884 940	28 628 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 024 820	46 398 982



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 599632

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EKELUNDSTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hans-Arne Andresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 371 098	4 595 328
Sum inntekter		5 371 098	4 595 328
Kostnader			
Lønnskostnad		214 696	217 931
Annen driftskostnad		4 626 496	5 215 088
Sum kostnader		4 841 192	5 433 019
Driftsresultat		529 906	-837 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 329	5 696
Sum finansinntekter		6 329	5 696
Annen rentekostnad		167 295	160 381
Sum finanskostnader		167 295	160 381
Netto finans		-160 966	-154 686
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		368 940	-992 376
Årsresultat		368 940	-992 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		368 940	-992 376
Sum overføringer og disponeringer		368 940	-992 376



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

43 134 900	43 134 900
43 134 900	43 134 900
43 134 900	43 134 900

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

12 259	9 096
517 756	351 182
530 015	360 278

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

2 359 905	2 903 804
2 359 905	2 903 804

Sum omløpsmidler

2 889 920	3 264 082
-----------	-----------

SUM EIENDELER

46 024 820	46 398 982
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

10 700	10 700
10 700	10 700

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

18 129 180	17 760 240
18 129 180	17 760 240

Sum egenkapital

18 139 880	17 770 940
------------	------------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner

6 917 327	7 400 391
-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	20 620 800	20 620 800
Sum annen langsiktig gjeld	27 538 127	28 021 191
Sum langsiktig gjeld	27 538 127	28 021 191
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	346 553	582 157
Annen kortsiktig gjeld	260	24 693
Sum kortsiktig gjeld	346 813	606 851
Sum gjeld	27 884 940	28 628 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 024 820	46 398 982



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	195000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 345 348	4 595 328	5 289 409	5 541 286
Garasje-inntekter	0	0	0	50 000
Andre inntekter	25 750	0	0	0
Sum inntekter	5 371 098	4 595 328	5 289 409	5 591 286
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	19 696	26 931	27 400	27 500
Styrehonorar	195 000	191 000	194 000	197 000
Andre honorarer	0	0	0	10 000
Revisjonshonorar	6 006	6 006	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	183 660	177 932	184 000	188 070
Konsulenttjenester	12 218	1 886	0	3 000
Kontingenter	40 901	44 352	44 350	44 350
Drift og vedlikehold	564 604	520 482	305 000	258 000
Større vedlikehold/påkostninger	645 097	1 831 285	1 200 000	1 000 000
Forsikringer	328 526	281 638	295 500	339 200
Kommunale avgifter	1 851 843	1 456 735	1 600 000	1 830 000
Eiendomsskatt	249 952	306 705	358 000	255 000
Energi/fyring	102 724	81 323	66 000	90 000
Kabel-TV og bredbånd	512 529	427 192	615 000	615 000
Andre driftskostnader	128 436	79 552	65 000	75 700
Sum kostnader	4 841 192	5 433 019	4 961 250	4 939 820
Driftsresultat	529 906	-837 691	328 159	651 466
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	6 329	5 696	2 000	500
Rentekostnader	167 295	160 381	226 900	127 750
Sum finansposter	-160 966	-154 686	-224 900	-127 250
Årets resultat	368 940	-992 376	103 259	524 216
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	368 940	-992 376	0	0
Sum disponering	368 940	-992 376	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	2 303 620	2 303 620
Bygninger	40 831 280	40 831 280
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	12 259	9 096
Forskuddsbetalte kostnader	517 756	351 182
Bank	2 359 905	2 903 804
Sum omløpsmidler	2 889 920	3 264 082
SUM EIENDELER	46 024 820	46 398 982



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	10 700	10 700
Opptjent egenkapital	18 129 180	17 760 240
Sum egenkapital	18 139 880	17 770 940
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	6 917 327	7 400 391
Borettsinnskudd	20 620 800	20 620 800
Sum langsiktig gjeld	27 538 127	28 021 191
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	0	0
Leverandørgjeld	346 553	582 157
Påløpne renter	0	9 084
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	0	15 609
Annen kortsiktig gjeld	260	0
Sum kortsiktig gjeld	346 813	606 851
Sum gjeld	27 884 940	28 628 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 024 820	46 398 982

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Ekelundstien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hans-Arne Andresen
Styreleder

Stian Bexrud Johannessen
Styremedlem

Sølvi Kristin Sjøholt
Styremedlem

Tom Tønsberg Arnfinn
Styremedlem

Kjersti Nystrøm
Styremedlem

244 Ekelundstien Borettslag



SAK 2: STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har siden forrige generalforsamling i 2020 bestått av følgende:

Styreleder:	Hans Arne Andresen, nr. 112	Valgt for 2 år i 2020
Nestleder:	Sølvi Sjøholt, nr. 23	Valgt for 2 år i 2019
Sekretær:	Tom T Arnfinsen, nr. 139	Valgt for 2 år i 2019
Styremedlem:	Kjersti Nystrøm, nr. 17	Valgt for 2 år i 2019
Styremedlem:	Stian Johannessen, nr. 61	Valgt for 2 år i 2020

Styreleder blir valgt, de andre styremedlemmene konstituerer seg selv

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem:	Hege Hermansen, nr. 135
Varamedlem:	Tor A Andersen, nr. 145
Varamedlem:	John Arild Hagerup, nr. 79

Valgkomite:

Leder:	Trond Ohnstad, nr. 103
Medlem:	Bjørn Johansen, nr. 106
Varamedlem:	Hege Marie Hauge, nr. 101

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020 (innstilles av styre):

Kjersti Nystrøm som delegat
Sølvi Sjøholt som delegat
Hans Arne Andresen som delegat
Stian Johannessen som varadelegat
John Arild Hagerup som varadelegat
Tom T Arnfinsen som varadelegat

Velutvalg:

Ingen som stilte opp.

Styret ønsker spesielt å takke Arvid Sæthre for diverse gartner- og vaktmestertjenester. I tillegg ønsker vi å takke beboere som har stilt opp for å lage is på skøytebanen.



2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL i henhold til forretningsførerkontrakt.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Ekelundstien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 515 105. Postadressen er PB 323, 2001 Lillestrøm. Borettslaget består av 107 andelsboliger, fordelt på 20 bygninger med følgende adresser: Ekelundstien 1-37, 55-145 og 62-120. Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr. 81, bnr. 2267 i Lillestrøm kommune. Borettslaget eier tomten. Borettslaget har ca 50 parkeringsplasser på oppmerkede felter.
1 garasje medfølger hver enkelt leilighet. Lillestrøm kommune har taksert borettslaget til kr 443 463 699 og ilignet eiendomsskatt på kr 306 705 for 2020.

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Ekelundstien Borettslag, org nr 948 515 105.
Postboks 2719
7439 Trondheim

- B Virksomhetens art.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- C Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

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

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

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

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

Borettslaget har ingen ansatte.



E Ytre miljø og sikkerhet

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

F Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Det er også vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget, og utarbeidet en egen arbeidsinstruks for Velutvalget.

Vaktmestertjenester mv

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

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

Borettslaget har kontrakt med Toma Eiendomsdrift AS på vask av søppeldunkene 4 ganger pr. år. Styret bestiller containere i forbindelse med den årlige vårdugnaden, i tillegg har borettslaget hatt containere utplassert i oktober, slik at den enkelte beboer kan rydde og få kastet ting.

Parkering

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

Borettslaget etablerte en borttauingsavtale med Oslo kranbilservice i 2013.

Nøkler

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

Bruksoverlating ("fremleie")

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

Søknader behandles av borettslagets styre. Andelseieren er ansvarlig for at leietaker følger borettslagets husordensregler, og må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

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

Brannslukningsapparater og røykvarslere ble skiftet i november 2011.

(skiftes hvert 10. år). I tillegg ble det delt ut ett brannteppe til alle husstander november 2011. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til ekelundstien@borettslag.net. I etterkant av internkontrollen høsten 2016 er det delt ut ekstra røykvarslere og brannteppe etter innmeldte behov. Det har vært kontroll i 2018 og 2019 av Norsk brannvern. De utarbeider liste over ting som bør utbedres hvert år. Varslere og slukkeutstyr blir byttet ut etter behov i henhold til liste.



Medlemsfordeler

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

Service på kabelTV-anlegget

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

Energimerking

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

Informasjon til beboerne

Dette blir ivaretatt ved utsending av rundskriv mv. fra styret gjennom året, og i styrets årsberetning. I tillegg blir noe informasjon lagt ut på vår hjemmeside www.ekelundstien.borettslag.net. Når noe blir lagt ut på hjemmesiden, varsles dette på Facebook. Facebook-siden heter Ekelundstien, og er en privat lukket gruppe.

Vedlikehold

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

Ytre vedlikehold

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

Indre vedlikehold

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



Vedlikeholdshistorikk

Vedlikeholdshistorikk	Utbedret
2/3 av alle overbygg på alle inngangsdørene ble skiftet i	1998
Resten av overbyggene på inngangsdørene ble skiftet i	2003/2004
Tilstandsanalyse ble utført av OBOS prosjekt, rør bra, loft bør ventileres bedre	1999
Alle hustak, ventilasjons- og pipebeslag ble rehabilitert	2001
Alle utvendige vegger på boligene rehabilitert, og skader erstattet med ny	2003/2004
Malingsprogram fullført med hensyn til fasader, dører og vinduer av malerfirma	2003
Utbedring av bodene på vollen er blitt utført	2007
En del skader på garasjene erstattet med ny panel	2007
Rekkegarasjene blitt malt på dugnad av beboerne	2008
Kabelnettet vårt oppgradert, og det ble samtidig innført digital TV i borettslaget	2008
Garasjetak på midtfeltet ble utbedret	2009
Enkelte gavler er skiftet	2010
Skifte av sand i sandkassene, slamsuging av kummene og utbedring av diverse huller i asfalten ved parkeringsplassene	2009
All innmat i alle felles sikringssskap ble byttet	2010
Styret har kjøpt inn nytt lekeapparat til lekeplassen i grend 1, nærmest Ekelundgata	2010
Byttet ut strømbokser i noen garasjer, pga elde	2010
Lekeplasskontroll I avdekket en del feil	2011
Bytte av alle brannslukkere og røykvarslere. Innkjøp av branntepper	2011
Bytte av dekke på terrasse. Alle leiligheter på Vollen.	2012
Skifte av sand i sandkasser. Vi ble anbefalt å vente ca 5 år til neste gang	2012
Utbedring av feil på lekeplasser	2012
Skiftet gavlvegg i nr 96	2012
Kontrollert og sikret luftkanaler mot fugler.	2012
Byttet tidsur til flomlys fotballbanen	2012
Maling. Alle rekkehus, boder og garasjer ble malt. Det forventes 10-12 års holdbarhet	2013
Alle stikkveier og parkeringsplasser som borettslaget har ansvar for ble asfaltert.	2013
Ny lekeplass ble etablert ved fotballbanen	2013
2 gavlvegger ble utbedret og skiftet panel i forbindelse med malingen	2013
Div råte bord på garasjer ble utbedret og nytt blekk montert	2013
Søppelskur på midten ble utvidet og utbedret	2013
Det ble i jan 2014 inngått 3-årig avtale om sikkerhetskontroll av lekeplassene	2014



Ny lekeplass i grend 2	2014
Malt opp parkeringsplasser	2014
Fotballbanen har fått ny grus	2014
Det er produsert og delt ut nye parkeringsbevis	2014
Det ble i jan 2015 inngått 3-årig avtale med Anticimex om kontroll og utrydding av mus/skadedyr	2015
2 gavler ble skiftet pga råte. Nr. 1, 17	2015
Det er sikret tilfredsstillende adkomst for feier på påbygg	2015
Byttet stokker på 2 sandkasser pga råte.	2015
Alle vannrør, kummer og sluk er gjennomspytt.	2015
Bytte av dekke på terrasse. Nesten alle leiligheter på Vollen. Reklamasjon på tidligere utført arbeid.	2016
Internkontroll sendt ut til alle beboere med beskjed om å informere styret om feil som må utbedres og hva som er i bra stand.	2016
Skadede vinduer skiftes ved behov. Det oppgraderes til 3-lags glass.	2016
Nye postkassestativer og flytting av postkasser etter pålegg fra posten	2016
Bygget blomsterbed ved postkassene ved fotballbanen	2017
Alle garasjeporter ble byttet til leddporter med automatisk portåpner	2017
Det ble byttet en del vinduer (ca 50) som var punktert eller hadde råte.	2017
Det ble byttet 1 gavlvegg. Nr. 117	2017
Alle takrenner på selve rekkehusene ble rensset og spylt	2017
Det ble gravd og lagt nye kabler til alle garasjer, men nytt El-anlegg	2018
Det ble gjort klart til at beboere kan bestille ladebokser til sin garasje	2018/2019
Det ble byttet noen defekte/punkterte vinduer	2018
Det ble byttet noen rekkverk på vollen.	2018
Norsk Brannvern gjennomførte brannverninspeksjon av alle leiligheter	2018
Bygd nytt postkassestativ ved tun 1	2018
Montert vann-dren ved 6 garasjer mot vest. Og byttet 3 gavler ved garasjene på midten	2018
Byttet gavlvegg i nr. 29	2018
Byttet 53 vinduer	2019
Byttet gavl i nr 7, 74, 137 og 139	2019
Det er byttet sand i 3 sandkasser	2019
Byttet vannslange til skøytebanen	2019
Tun 1 er utbedret med fjerning av trær og lagt gress	2019
Levering av TV-signaler er byttet fra Get til Telenor. Det er innført fiber	2019
Norsk Brannvern utførte ny brannverninspeksjon av alle leiligheter	2019
Internkontroll sendt ut til alle beboere med beskjed om informere styret om feil som må utbedres .	2019
Det ble kjøpt inn basketballkurv, blir montert i 2020	2020
Byttet 10 vinduer	2020
Byttet terrassevegger i nr 31 og 33	2020



Kjøpt inn 39 stk røykvarslere og 7 slukkeapparater.	2020
Gavlvegg i nr 119 ble byttet	2020

- Diverse mindre malerarbeider påhviler og er blitt utført av den enkelte andelseier (boder, garasje, skillevegger).
- Punkterte vinduer og andre mindre råteskader blir utbedret fortløpende.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret i If Skadeforsikring AS, nytt polisensr SP587348. Bygningsmessige forandringer/tilbygg til eksisterende boliger inngår i totalforsikringen til borettslaget. Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil. Det ble innhentet tilbud fra andre forsikringsselskaper i 2010, men det viser seg at avtalen i IF er mest gunstig. Styret har bedt om tilbud fra Gjensidige for å vurdere skifte.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-, I 2020 ble det tatt 1 skade på forsikringen.

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

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med If. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon, 915 02400.

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

Sikring mot tap av felleskostnader

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

5. FORKJØPSRETT OG OMSETNING AV BOLIGER

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

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

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

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

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter.

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



Styret er i løpende kontakt med kommunen og OBOS utbygging på Otto Olsen-tomten. Styret ønsker å følge dette tett opp, slik at byggingen ikke skal genere borettslagets beboere i alt for stor grad. Styret vil takke Tor Andersen for mange gode innspill i saken og at han fortsatt bidrar med bistand i saken. Høsten 2020 var det ganske mye støy og risting da det ble pælet på tomten. Dette varte ca 2 måneder. Styret tok kontakt og fikk dem til å holde seg innenfor de tidspunktene som kommunen har bestemt. Etter pælingen har støyen vært på et nivå som er til å leve med. OBOS har vært på området og tatt bilder og målinger, med hensyn til eventuelle skader som byggingen påfører.

I slutten av 2020 fikk vi endelig på plass containere til glass og metall. Den er plassert på parkeringsplassen ved nr 1. Dette var tydeligvis etterlengtet da den ble full i løpet av et par uker.

Styret fornyet parkeringsoblatene i 2020 med gyldighet til 01.10.2023. Hver andelseier har nå 2 grønne eksemplarer. I tillegg fikk alle et klistremerke i 2011 som de kan feste øverst i hjørnet på frontruta. Det er frivillig om beboer bruker klistremerke eller parkeringsoblat. Dersom andelseier har byttet rute/bil, er det mulig å få et nytt klistremerke ved henvendelse til styret.

Som resultat av interkontrollen, ble det kjøpt inn og utlevert brannvarslere og slukkeapparater til de som manglet det høst 2020.

Det ble kjøpt inn nye Led-lamper til garasjene våre i 2020. Det jobbes med å få tilbud av elektriker. Disse vil bli montert i løpet av 2021.

Borettslaget har egen hjemmeside på internett. På denne siden står det informasjon om husordensregler, vedtekter, hvem som sitter i styret, praktiske ting rundt dugnader, parkering, kabel-tv osv.

Styret fant i forbindelse med budsjettarbeidet for 2020 at det var nødvendig å øke felleskostnadene(husleiene) med 10% i forhold til nivået som var i 2019. I tillegg økte felleskostnadene med ytterligere 10% fra juli 2020. Det er et mål for styret å holde felleskostnadene så stabile som mulig. Mange av de faste kostnadene har økt en del, i tillegg er det forventet en del normalt vedlikehold i 2021.

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

Snøbrøyting foretas iht. avtale med Toma Eiendomsdrift AS. Avtalen omfatter også strøying. Det er dessverre ikke til å unngå at det fra tid til annen forekommer skader på gjerder og annet. Toma Eiendomsdrift AS melder selv fra om skader, men styret vil gjerne få beskjed fra beboerne hvis ting blir skadet under snøbrøyting. Det ble gjennomført en ny anbudsrunde høsten 2020. Toma Eiendomsdrift AS ble valgt fordi de hadde det gunstigste tilbudet. Styret sørger for ekstra rydding og bortkjøring av snø når det er nødvendig. Sanddunkene sjekkes og fylles for hver sesong.

Det ble tidligere inngått rammeavtale på utskifting av verandadører med snekker Pål Skansen, og utskifting av markiser etc med Markisemannen. Beboer må selv bestille og dekke disse kostnadene.

Styret har snakket med kommunen i 2017 for å få på plass fartsdempende tiltak. Kommunen ønsker ikke å sette opp fartsdumper som tiltak da det ikke gir noen effekt. Det vil også gi



utfordring ved brøyting. Det har vært vurdert skilting med lavere fartsgrense. Kommunen mener at regelverket ikke gir anledning til dette. Styret er oppmerksom på gjennomkjøring i Ekelundstien. Dersom det blir økt trafikk, må vi ta kontakt med kommunen for å treffe tiltak.

Tidligere medlemmer av Velutvalget og noen flere arrangerte eget 17-maitog. Dette var et vellykket arrangement med tanke på at de offentlige arrangementene ble avlyst pga pandemien.

Styret har utarbeidet et forslag til arbeidsoppgaver som velutvalget kan delta i/utføre i løpet av året:

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

Vårdugnad arrangeres hvert år i april/mai (væravhengig).

Styret bestiller hvert år 4 containere i forbindelse med vårdugnaden, som kan benyttes av alle beboerne iht. instruks. I 2020 ble det i tillegg bestilt containere i oktober. Alt annet søppel og skrot gjennom året inkl. juletrær må den enkelte beboer selv sørge for at blir levert til f.eks. ROAF på Berger fyllplass, Skedsmokorset. Alle forhandlere av elektronisk utstyr plikter å ta imot kasserte hvite- og brunevarer. Borettslaget har egen henger, som kan benyttes av alle beboerne iht. instruks til bortkjøring av søppel mv. gjennom året.

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

Styret bør i året som kommer:

- Utføre nødvendig vedlikehold
- Kontrollere dårlige/råtne vinduer og skifte de som er i dårlig forfatning. Disse skal inspiseres før vurdering. Planlagt utbedring vår/sommer 2021.
- Noen få opprinnelige varmtvannsberedere og inntakskraner må byttes ved behov.
- Jobbe videre med utskifting til avfallshåndtering.
- Vurdere å skifte dekke under huskene.

Det ble kjøpt inn basketballkurv i 2019. Ble montert i 2020. Det ble søkt kommunen om støtte til dette. Det ble innvilget.

Det har vært noen strømbrudd i garasjene, hvor vi måtte engasjere elektriker for å utbedre små feil.


Det har vært omsatt 9 boliger i 2020. Prisene har økt betraktelig de siste årene. Ekelundstien brl anses som et attraktiv område å bo i.


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




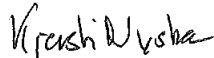
Lillestrøm, den 11 mai 2021.


Styret for Ekelundstien borettslag


Hans Arne Andresen


Sølvi Sjøholt


Tom Tønsberg Amfinsen


Kjersti Nystrøm


Stian Johannessen

SAK 3: REGNSKAP

7. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 529 906 og et årsresultat på kr 368 940. I budsjettet for 2020 var det budsjettert med et driftsresultat på kr 328 159 og et årsresultat på kr 103 259 før nedbetaling av gjeld.

Endringen i de disponible midlene utgjør kr -114 124 (nedgang), Borettslagets disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon, utgjorde pr. 31.12.2020 kr 2 543 107.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

<u>Konto for:</u>	<u>Regnskap:</u>	<u>Budsjett:</u>	<u>Differanse:</u>
Drift og vedlikehold	564 604	305 000	-259 604
Større vedlikehold/ påkostninger	645 097	1 200 000	554 903



Kommunale avgifter	1 851 843	1 600 000	-251 843
Eiendomsskatt	249 952	358 000	108 048
Energi/fyring	102 724	66 000	- 36 724

Hovedårsaken til at tallene er bedre enn budsjettet, er fordi vi har byttet færre vinduer enn budsjettet. Dette gir utslag i postene Drift- og vedlikehold og større vedlikehold/påkostninger. Vedlikehold bygg ble bokført med kr 184 000 under Drift og vedlikehold.. Dette utgjør omtrent forskjellen mellom regnskap og budsjett. Større vedlikehold/påkostninger ble bokført med kr 555 000 mindre enn budsjettet. Dette kan forklares med at planlagte bytte av vinduer ble forskjøvet fra 2020 til 2021.

Videre har de kommunale avgiftene økt mer enn budsjettet.

Energi/strøm. Disse kostnadene har økt pga el-billading. Her skal det merkes at beboere med el-billader blir fakturert etterskuddsvis for sitt forbruk. Disse inntektene blir bokført i 2021.

Styret er av den oppfatning at borettslaget har en meget sunn og god økonomi. Borettslaget har fortsatt godt med disponible. pr. 31.12.2020, ca kr 22 000 pr. bolig. Dette beløpet ligger høyere enn BORI sine retningslinjer, som anbefaler borettslagene å ha disponible midler på mellom kr 10 000-15 000 pr. bolig pr. 31.12. Årsaken til at vi har mer disponible midler enn anbefalt, er fordi vi tok opp et lån på slutten av 2019. Disse midlene skal benyttes til utskifting av vinduer, som er bestilt for montering tidlig sommer 2021.

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

Det er forventet økt vedlikehold, samt at de kommunale avgiftene er forventet med å øke i forhold til 2020. De kommunale avgiftene økte med nesten kr 400 000 fra 2019 til 2020. Med bakgrunn i dette vil styret vurdere om det er behov for å øke felleskostnadene i 2022.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

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

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader (som ble økt med 10% fra juli 2020).

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 188 070 for 2021. Det er lagt til grunn en økning på ca 2,4% fra året før.

Forsikringer

For bygningsforsikringer er indeksen for 2021 på ca.3,2 %.

Finanskostnader

For vårt lån er det lagt til grunn 1,9 % rente.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn samme beløp i 2021 som i forhold til 2020.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 524 216 før nedbetaling av gjeld, og en forventet endring i de disponible midler på kr 25 543 (overskudd etter betaling av finanskostnader). Lånet er avdragsfritt.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer neste år som ellers er omtalt i årsberetningen.



SAK 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets innstilling til godtgjørelse til styret:

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det bevilges kr 197 000 til fastsettelse av styrehonorar for generalforsamlingsperioden som nå er avsluttet. Dette er en økning på kr 3 000, dvs 1,5% i forhold til det som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2020.

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

I tillegg godtgjøres varamedlemmer med kr 500 pr møte.

SAK 5: INNKOMNE FORSLAG

Ingen



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 345 348	4 595 328	5 289 409	5 541 286
Garasje-inntekter		0	0	0	50 000
Andre inntekter	2	25 750	0	0	0
Sum inntekter		5 371 098	4 595 328	5 289 409	5 591 286
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	19 696	26 931	27 400	27 500
Styrehonorar	4	195 000	191 000	194 000	197 000
Andre honorarer	4	0	0	0	10 000
Revisjonshonorar	4	6 006	6 006	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		183 660	177 932	184 000	188 070
Konsulenttjenester	5	12 218	1 886	0	3 000
Kontingenter		40 901	44 352	44 350	44 350
Drift og vedlikehold	6	564 604	520 482	305 000	258 000
Større vedlikehold/påkostninger		645 097	1 831 285	1 200 000	1 000 000
Forsikringer		328 526	281 638	295 500	339 200
Kommunale avgifter		1 851 843	1 456 735	1 600 000	1 830 000
Eiendomsskatt		249 952	306 705	358 000	255 000
Energi/fyring	7	102 724	81 323	66 000	90 000
Kabel-TV og bredbånd	8	512 529	427 192	615 000	615 000
Andre driftskostnader	9	128 436	79 552	65 000	75 700
Sum kostnader		4 841 192	5 433 019	4 961 250	4 939 820
Driftsresultat		529 906	-837 691	328 159	651 466
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		6 329	5 696	2 000	500
Rentekostnader		167 295	160 381	226 900	127 750
Sum finansposter		-160 966	-154 686	-224 900	-127 250
Årets resultat		368 940	-992 376	103 259	524 216
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	368 940	-992 376	0	0
Sum disponering		368 940	-992 376	0	0

244 Ekelundstien Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	2 303 620	2 303 620
Bygninger	10, 15	40 831 280	40 831 280
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		12 259	9 096
Forskuddsbetalte kostnader		517 756	351 182
Bank		2 359 905	2 903 804
Sum omløpsmidler		2 889 920	3 264 082
SUM EIENDELER		46 024 820	46 398 982

244 Ekelundstien Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	10 700	10 700
Opptjent egenkapital	12	18 129 180	17 760 240
Sum egenkapital		18 139 880	17 770 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	6 917 327	7 400 391
Borettsinnskudd	14, 15	20 620 800	20 620 800
Sum langsiktig gjeld		27 538 127	28 021 191
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	0
Leverandørgjeld		346 553	582 157
Påløpne renter		0	9 084
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	15 609
Annen kortsiktig gjeld		260	0
Sum kortsiktig gjeld		346 813	606 851
Sum gjeld		27 884 940	28 628 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 024 820	46 398 982

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20

Ekelundstien Borettslag

Sted: Lillestrøm, dato: 11/5-21

Hans-Arne Andresen
Styreleder

Stian Bexrud Johannessen
Styremedlem

Sølvi Kristin Sjøholt
Styremedlem

Tom Tønsberg Almfinsen
Styremedlem

Kjersti Nystrom
Styremedlem

244 Ekelundstien Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	10 700	10 700
Opp tjent egenkapital	12	18 129 180	17 760 240
Sum egenkapital		18 139 880	17 770 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	6 917 327	7 400 391
Borettsinnskudd	14, 15	20 620 800	20 620 800
Sum langsiktig gjeld		27 538 127	28 021 191
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	0
Leverandørgjeld		346 553	582 157
På løpne renter		0	9 084
På løpne avdrag langsiktig gjeld		0	15 609
Annen kortsiktig gjeld		260	0
Sum kortsiktig gjeld		346 813	606 851
Sum gjeld		27 884 940	28 628 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 024 820	46 398 982

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Ekelundstien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hans-Arne Andresen
Styreleder

Stian Bexrud Johannessen
Styremedlem

Sølvi Kristin Sjøholt
Styremedlem

Tom Tønsberg Arnfinsen
Styremedlem

Kjersti Nystrøm
Styremedlem

244 Ekelundstien Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	4 264 470	3 809 220
Stipulerte renter	226 980	149 844
Stipulerte avdrag	798 192	620 064
Parkeringsplasser/Carport	55 706	16 200
Sum	5 345 348	4 595 328

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	25 750	0
Sum	25 750	0

Støtte til lekeapparat



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	27 495	26 931
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-7 799	0
Sum	19 696	26 931

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	195 000	191 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 006	6 006
Sum	201 006	197 006

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket utgifter til sommer- og juleavslutning med kr 2 865 og gave kr. 975, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	10 136	0
Andre forvaltningstjenester	2 083	1 886
Sum	12 218	1 886

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	184 036	15 291
Vedlikehold VVS	6 153	77 873
Vedlikehold elektro	25 208	7 375
Vedlikehold utvendige anlegg	35 992	104 475
Vedlikehold garasjer	86 815	6 362
Rep. og vedlikehold vaskeri	0	500
Brannsikring	67 766	71 616
Kostnader til dugnad	0	3 020
Egenandel forsikringsskader	6 000	12 000
Vaktmestertjenester	145 634	175 197
Snøbrøyting/strøing/feiing	7 000	46 772
Sum	564 604	520 482



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	102 724	81 323
Sum	102 724	81 323

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	512 529	427 192
Sum	512 529	427 192

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	37 454	33 388
Lyspærer, sikringer m.m.	0	670
Verktøy og redskaper	15 218	4 238
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	649
Vedlikehold av IT-/Kontorutstyr	0	999
Nøkler, låser og skill	0	684
Skadedyrarb. & Soppkontroll	36 506	11 463
Kontorrekvisita	649	0
Kopiering	10 414	0
Kostnader tillitsvalgte	2 865	2 500
Generalforsamling/årsmøte	14 251	2 675
IT-Kostnader	5 250	5 250
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	399	11 720
Gaver	975	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 558	3 439
Velferdskostnader	900	1 877
Sum	128 436	79 552

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 025	40 831 280	2 303 620
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 025	40 831 280	2 303 620
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 025	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	40 831 280	2 303 620
Antatt levetid i år :	5		

244 Ekelundstien Borettslag



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

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



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	107	100	10700

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	17 760 240	18 752 617
Tilført til/fra EK fra årets resultat	368 940	-992 376
Opptjent egenkapital 31.12	18 129 180	17 760 240

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308106864
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	31.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 416 000
Lånesaldo 01.01:	7 416 000
Avdrag i perioden:	498 673
Lånesaldo 31.12:	6 917 327
Saldo 5 år frem i tid:	4 227 421

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	27 538 127	28 036 800
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	43 134 900	43 134 900

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	29 420 800	29 420 800

244 Ekelundstien Borettslag



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	2 657 231	2 129 717
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	368 940	-992 376
Opptak langsiktig gjeld	0	7 416 000
Avdrag langsiktig gjeld	-483 064	-5 896 109
B. Årets endringer disponible midler	-114 124	527 515
C. Disponible midler 31.12	2 543 107	2 657 231
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 889 920	3 264 082
- Kortsiktig gjeld	346 813	606 851
= Disponible midler 31.12	2 543 107	2 657 231



Til generalforsamlingen i Ekelundstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ekelundstien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 368 940. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

An Asses, Author of
Independent Accounting Firms



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 19. mai 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

An Accountant of
Independent Accounting Firm