



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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		3 483 504	3 518 326
Sum inntekter		3 483 504	3 518 326
Kostnader			
Lønnskostnad		103 024	100 729
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 266	94 266
Annen driftskostnad		2 205 955	5 389 544
Sum kostnader		2 403 245	5 584 540
Driftsresultat		1 080 259	-2 066 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 128	15 654
Sum finansinntekter		1 128	15 654
Annen finanskostnad		226 841	289 813
Sum finanskostnader		226 841	289 813
Netto finans		-225 713	-274 158
Ordinært resultat før skattekostnad		854 546	-2 340 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		854 546	-2 340 372
Årsresultat		854 546	-2 340 372
Totalresultat		854 546	-2 340 372
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		854 546	-2 340 372
Sum overføringer og disponeringer		854 546	-2 340 372



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 474 200	33 494 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		410 555	504 821
Sum varige driftsmidler		33 884 755	33 998 962
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 884 755	33 998 962
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 644	35 644
Andre fordringer		14 298	100 740
Sum fordringer		59 942	136 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		859 337	326 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		859 337	326 572
Sum omløpsmidler		919 279	462 957
SUM EIENDELER		34 804 034	34 461 919



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 364 881	12 510 336
Sum opptjent egenkapital		13 364 881	12 510 336
Sum egenkapital		13 371 481	12 516 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 047 658	10 501 915
Øvrig langsiktig gjeld		11 361 876	11 381 817
Sum annen langsiktig gjeld		21 409 534	21 883 732
Sum langsiktig gjeld		21 409 534	21 883 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 015	1 698
Leverandørgjeld		18 326	58 414
Skyldige offentlige avgifter		2 180	141
Annen kortsiktig gjeld		1 498	998
Sum kortsiktig gjeld		23 019	61 251
Sum gjeld		21 432 553	21 944 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 804 034	34 461 919



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426746

Enheten

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

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 483 504	3 518 326
Sum inntekter		3 483 504	3 518 326
Kostnader			
Lønnskostnad		103 024	100 729
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 266	94 266
Annen driftskostnad		2 205 955	5 389 544
Sum kostnader		2 403 245	5 584 540
Driftsresultat		1 080 259	-2 066 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 128	15 654
Sum finansinntekter		1 128	15 654
Annen finanskostnad		226 841	289 813
Sum finanskostnader		226 841	289 813
Netto finans		-225 713	-274 158
Ordinært resultat før skattekostnad		854 546	-2 340 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		854 546	-2 340 372
Årsresultat		854 546	-2 340 372
Totalresultat		854 546	-2 340 372
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		854 546	-2 340 372
Sum overføringer og disponeringer		854 546	-2 340 372



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 474 200	33 494 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		410 555	504 821
Sum varige driftsmidler		33 884 755	33 998 962
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 884 755	33 998 962
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 644	35 644
Andre fordringer		14 298	100 740
Sum fordringer		59 942	136 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		859 337	326 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		859 337	326 572
Sum omløpsmidler		919 279	462 957
SUM EIENDELER		34 804 034	34 461 919
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600



Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 364 881	12 510 336
Sum opptjent egenkapital	13 364 881	12 510 336
Sum egenkapital	13 371 481	12 516 936
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 047 658	10 501 915
Øvrig langsiktig gjeld	11 361 876	11 381 817
Sum annen langsiktig gjeld	21 409 534	21 883 732
Sum langsiktig gjeld	21 409 534	21 883 732
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 015	1 698
Leverandørgjeld	18 326	58 414
Skyldige offentlige avgifter	2 180	141
Annen kortsiktig gjeld	1 498	998
Sum kortsiktig gjeld	23 019	61 251
Sum gjeld	21 432 553	21 944 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 804 034	34 461 919



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



TIL ANDELSEIERNE I ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til ordinær generalforsamling.

Digital gjennomføring av ordinær generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Ellingsrudjordet B/L vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Åpnes torsdag, 20. mai 2021 kl. 12:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er lørdag, 23. mai 2021 kl. 12:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Stemmeseddelen for analog stemme er satt inn bakerst i heftet.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ellingsrudjordet Borettslag
Åpnes torsdag, 20. mai 2021 kl. 12:00 og lukkes lørdag, 23. mai 2021 kl. 12:00
Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.
- 2) **Valg av møteleder.**
Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.
- 3) **Valg av andelseier som protokollvitner**
Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) **Årsrapport og regnskap for 2020**
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

GODTGJØRELSER

- 5) **Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21**
foreslås satt til kr 100 000.

INNKOMNE FORSLAG

- 6) **Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven**
- 7) **Retningslinjer for tilbakeføring etter arbeid på områder hvor beboere har eksklusiv bruksrett.**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

- 8) **Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
- 9) **Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**
- 10) **Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**
- 11) **Valg av valgkomité for 1 år**
- 12) **Valg av 1 varamedlem til Sameiet Ellingsrud Grendehus. Utnevnes av de nye styret.**

Oslo, 18. mars 2021
Styret i Ellingsrudjordet B/L
Karl Olav Fostervoll /s/ Bjarne Østby /s/ Cathrine Bergjordet /s/
Liv-Synnøve Aurland /s/ Carl Fredrik Mollén /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75
Nestleder	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem/sekretær	Cathrine Bergjordet	Munkebekken 31
Styremedlem	Liv-Synnøve Aurland	Munkebekken 59
Styremedlem	Carl Fredrik Mollén	Munkebekken 139
Varamedlem	Gunvor Brinch	Munkebekken 33
Varamedlem	Torkel Ramberg	Munkebekken 137

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karl Olav Fostervoll Munkebekken 75

Varadelegert

Carl Fredrik Mollén Munkebekken 139

Valgkomiteen

Petter Eid Bjerke Munkebekken 143
Heidi Charlotte Herstad-Hammerlund Munkebekken 15

Sameiet Ellingsrud Grendehus

Representant:

Ina Hjortland Folkesson Munkebekken 22

Vararepresentant

Karl Olav Fostervoll Munkebekken 75

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Ellingsrudjordet B/L

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

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

Munkebekken 11-143

Gårds- og bruksnummer:

109 57

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

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



Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad.

Ellingsrudjordet B/L har ingen ansatte.

Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 483 504.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 403 246.

Dette er kr 609 954 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at drift og vedlikehold ble budsjettet for høyt.

Resultat

Årets resultat på kr 854 545 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 896 260 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 645 000 til vedlikehold, i henhold til vedlikeholdsplan.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 19 037. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudjordet B/L.

Lån

Ellingsrudjordet B/L har 1 lån i OBOS-banken. Opprinnelig 2018 på kr 11 000 000. Rente 1.85% pr 31.12. Nedbetalingstid 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2.5 % fra 1.1. 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrud Grendehus.

Til orientering er årsrapport med regnskaps for 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten til orientering.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ellingsrudjordet Borettslags årsregnskap som 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 årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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

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



Uavhengig revisors beretning – Ellingsrudjordet Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	401 706	3 405 526	401 706	896 260
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	854 545	-2 340 372	207 800	561 800
Tilbakeføring av avskrivning	13 94 266	94 266	52 000	94 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-295 700	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	15 -454 257	-462 014	-423 000	-480 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	494 554	-3 003 820	-163 200	175 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	896 260	401 706	238 506	1 072 060

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	919 279	462 957
Kortsiktig gjeld	-23 019	-61 251
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	896 260	401 706



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 483 504	3 482 776	3 481 000	3 482 000
Andre inntekter		0	35 550	40 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 483 504	3 518 326	3 521 000	3 482 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 024	-24 729	-27 000	-27 000
Styrehonorar	4	-76 000	-76 000	-76 000	-100 000
Avskrivninger	13	-94 266	-94 266	-52 000	-94 000
Revisjonshonorar	5	-5 420	-5 155	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-24 000	-24 000	-24 000	0
Forretningsførerhonorar		-104 545	-101 895	-105 000	-107 000
Konsulenthonorar	6	-4 654	-15 046	-20 000	-20 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 200
Drift og vedlikehold	7	-398 623	-3 664 509	-1 000 000	-645 000
Forsikringer		-308 963	-279 577	-309 000	-328 000
Kommunale avgifter	8	-812 517	-755 139	-811 000	-815 000
Energi/fyring		-79 675	-88 870	-80 000	-88 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 134	-272 749	-283 000	-288 000
Andre driftskostnader	9	-172 225	-169 404	-208 000	-212 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 403 246	-5 584 540	-3 013 200	-2 743 200
DRIFTSRESULTAT		1 080 258	-2 066 214	507 800	738 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 128	15 654	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-226 841	-289 813	-305 000	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-225 713	-274 158	-300 000	-177 000
ÅRSRESULTAT		854 545	-2 340 372	207 800	561 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		854 545	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 340 372		



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

	BALANSE		
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 422 827	32 422 827
Tomt		862 897	862 897
Andel Grendehuset	20	188 476	208 417
Andre varige driftsmidler	13	410 555	504 821
SUM ANLEGGSMIDLER		33 884 755	33 998 962
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	59 942	136 385
Driftskonto OBOS-banken		557 287	48 674
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 080	0
Sparekonto OBOS-banken		300 970	277 899
SUM OMLØPSMIDLER		919 279	462 957
SUM EIENDELER		34 804 034	34 461 919
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		13 364 881	12 510 336
SUM EGENKAPITAL		13 371 481	12 516 936
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 047 658	10 501 915
Borettsinnskudd	16	11 173 400	11 173 400
Andel grendehuset	20	188 476	208 417
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 409 534	21 883 732
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 325	58 415
Skyldige offentlige avgifter	17	2 180	141
Påløpte renter		1 015	1 698
Annen kortsiktig gjeld	18	1 499	998
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 019	61 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 804 034	34 461 919
Pantstillelse	19	22 174 200	22 174 200
Garantiansvar	20	928 100	1 026 295



Oslo, 18. mars 2021
Styret i Ellingsrudjordet Borettslag

Karl Olav Fostervoll /s/ Liv-Synnøve Aurland /s/

Carl Fredrik Mollén /s/ Bjarne Østby /s/ Cathrine Bergjordet /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 457 872
Leietillegg påbygg	23 136
Eiendomsskatt	2 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 483 504

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 488
Påløpte feriepenger	-1 499
Naturalytelser	-1 006
Arbeidsgiveravgift	-16 072
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 040
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 024

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 76 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 420.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-4 654
SUM KONSULENTHONORAR	-4 654

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 776
Drift/vedlikehold VVS	-51 850
Drift/vedlikehold elektro	-118 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 253
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-50 178
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-59 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-398 623

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 505
Vann- og avløpsavgift	-418 502
Feieavgift	-13 275
Renovasjonsavgift	-378 235
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-812 517

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 400
Diverse leiekostnader/leasing	-32 426
Verktøy og redskaper	-7 191
Lyspærer og sikringer	-5 829
Snørydding	-76 371
Andre fremmede tjenester	-1 160
Trykksaker	-422
Andre kontorkostnader	-2 409
Porto	-1 458
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-12 113
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 225

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	159
Renter av sparekonto i OBOS-banken	969
SUM FINANSINNTEKTER	1 128

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-226 841
SUM FINANSKOSTNADER	-226 841

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1986	32 422 827
SUM BYGNINGER	32 422 827

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

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2018	49 910	
Avskrevet tidligere	-19 964	
Avskrevet i år	-9 982	
		19 964
Snøfreser		
Tilgang 2006	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	
		1
Brannstige		
Tilgang 2018	294 300	
Tilgang 2019	295 700	
Avskrevet tidligere	-126 326	
Avskrevet i år	-84 284	
		379 390
Garasjeanlegg – avskrives ikke.		
Tilgang 1986	11 200	
		11 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		410 555

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-94 266
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer		45 644
Ellingsrud grendehus		14 298
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		59 942

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	498 085	
Nedbetalt i år	454 257	
		-10 047 658
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 047 658

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986		-11 173 400
SUM BORETTSINNSKUDD		-11 173 400

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 080
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 100
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 180

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 499

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 173 400
Pantelån	10 047 658
TOTALT	21 221 058

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 422 827
Tomt	862 897
TOTALT	33 285 724

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 20,31 % av Ellingsrud grendehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i grendehuset. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i grendehuset og utgjør kr 928 100.

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

Selskapets andel av driftkostnadene i grendehuset er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift og vedlikehold".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



INNKOMNE FORSLAG

6) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Saksfremstilling – (korttidsutleie)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

7) Retningslinjer for tilbakeføring etter arbeid på områder hvor beboere har eksklusiv bruksrett.

Bakgrunn: Borettslaget har ansvar for bygningsmassen og det har vært, og vil bli, tilfeller hvor det må gjøres gravearbeid rundt husene. Mange andelseiere har etablert store plattinger oppført mindre vedboder og lignende. Det er behov for tydelige retningslinjer for hva borettslaget er ansvarlig for å erstatte ved nødvendig arbeid på tomt.

Styrets forslag;

Når borettslaget må gjøre nødvendig arbeid på fellesareal hvor beboere har eksklusiv bruksrett dekker borettslaget som hovedregel platting opptil 12 kvm (inngangsparti) + 18 kvm (baksiden), men helt standard materialer, pluss enkleste måte for reparasjon av plen. Busker, trær og blomster som eventuelt skades erstattes ikke. Hvis ikke-godkjente påbygg (hovedsakelig vedboder) skaper ekstrakostnader må disse kostnadene dekkes av andelseier (alternativt kan beboer selv fjerne påbygget). Det benyttes som hovedregel kontantoppgjør.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

0568 Ellingsrudjordet B/L

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75
Nestleder	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem	Liv-Synnøve Aurland	Munkebekken 59

8) Som styremedlemmer foreslås:

Cathrine Bergjordet	Munkebekken 31
Carl Fredrik Moleèn	Munkebekken 139

9) Som varamedlemmer foreslås:

Torkel Ramberg	Munkebekken 137
----------------	-----------------

10) Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75
----------------------	----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Carl Fredrik Moleèn	Munkebekken 139
---------------------	-----------------

11) Som valgkomité foreslås:

Heidi Herstad-Hammerlund	Munkebekken 15
Petter Eid Bjerke	Munkebekken 143

I valgkomiteen for Ellingsrudjordet B/L

Petter Eid Bjerke
Heidi Charlotte Herstad-Hammerlund



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020-2021

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrudjordet borettslag for perioden fra generalforsamlingen i 2020.

Formål

Styret har, som tidligere, hatt som hovedformål å styre borettslagets anliggender på en økonomisk forsvarlig måte samtidig som vi har ivaretatt de mest presserende oppgavene. I innværende periode har vi hatt forventede påløpte kostnader

Møter

Covid-19 har påvirket måten styret har jobbet på. Vi har holdt digitale styremøter, men også måttet avklare flere ting gjennom elektronisk kommunikasjon mellom møter. Styret har også, når smittesituasjonen har tillatt det, holdt fysiske møter på Grendehuset. Styret har ønsket å avholde beboermøte, men har ikke vært gjennomførbart på grunn av smittevern.

Økonomisk oversikt

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

Rehabilitering

Styret inngikk avtale med OpenNet om fibernett (og avtale med RiksTV). Dette vil erstatte dagens avtale med Get. Arbeidet ble startet opp i desember 2020 og er planlagt ferdigstilt 1.halvår 2021

I januar 2021 sendte styret ut en spørreundersøkelse hvor styret kartla om beboerne ønsker at styret skal jobbe for å ta over garasjene med tanke på å bygge nye. Det kom inn 54 svar, og 90% av respondentene ønsker at styret skal starte dette arbeidet. Styret skal legge frem saken for generalforsamlingen i borettslaget og årsmøte i garasjelaget når alle sider av dette er kartlagt.

Vedlikeholdsarbeid

Styret ser på muligheten for nytt søppelsystem, men plasseringen av disse må sees i sammenheng med eventuell bygging av nye garasjer.

Utbygginger

Det ble foretatt en utbygging i perioden. Borettslaget har inngått avtale med Obos prosjekt som skal godkjenne alle nye tilbygg. Kostnaden belastes andelseier.

Skader

I forbindelse med skader har vi vært på befaringer og fått gjort reparasjoner etter behov.



Klager/henvendelser

Styret har behandlet de klagene/henvendelsene som har kommet inn, og har stort sett fått løst problemene. Dette har blitt håndtert ved en kombinasjon av rundskriv og direkte kontakt med berørte parter.

Snørydding

Borettslaget har avtale med Frode Gran om snørydding og strøing.

Vaktmester

Robin Aurland Bekkevold har tatt seg av gressklipping og utskifting av søppelposer. Han har også tatt noe snømåking og strøing der traktor ikke kommer til

Dugnad

På grunn av Covid-19 har det ikke blitt gjennomført dugnad på vanlig vis. Styret har sørget for containere for hageavfall og komprimatorbil, samt feiing av gangveiene.

Sosiale arrangement

2020 var et annerledes år på mange måter. I forbindelse med 17-mai leide borettslaget inn Oslo Janitsjar og vi fikk derfor til et lite 17-mai-tog og konsert ved grendehuset. I forbindelse med julegrantenningen ble det også konsert og besøk av julenissen.

Informasjon

Styret har i perioden brukt elektroniske rundskriv til å informere om ulike saker, samt tatt i bruk SMS-tjeneste til saker der det er naturlig.

Endringer i styret

Det har ikke vært noen endringer i styret i perioden.

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

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasje plasser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589194. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 1999 – 2013 Beising mm.
- 1999/00 Alle husene ble beiset.
- 2002 Skiftet tak kanter på gavlvegger og boder.
- 2004/05 Husene ble beiset.
- 2009 Oppstart med å bytte inngangsdører og terrassedører
- 2010/11 Ferdigstilt bytte av inngang -og terrassedører
- 2012 Byttet en del råttan panel
Beising av alle husene
Byttet utvendige hovedstoppekraner
Nye stigtrinn til piper
- 2013 Byttet innvendige stoppekraner
Satt opp nye postkasser på stativ
- 2018 Oppstart maling og utskifting av vinduer
- 2019 Oppstart maling og utskifting av vinduer, avsluttet.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Ellingsrud Grendehus
avholdes tirsdag, 13. april 2021 kl. 18:00 digitalt via Teams.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år (Fra s. 531)
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år (Fra 531, 532 og 568)

Hvert borettslags styre oppnevner sin representant.
Representanten velges for 2 år og vararepresentanten velges for 1 år.
Sameiets styre velger innen sin midte leder og nestleder.

Oslo, 11. februar 2021
Styret i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Ina Hjortland Folkesson/s/

Bjarne Østby/s/

Roger Grafsrønningen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig i sin helhet bak borettslagets regnskap på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	532 Ina Hjortland Folkesson	Munkebekken 22
Nestleder	568 Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem	531 Roger Grafsrønningen	Munkebekken 338
Varamedlem	531 Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167
Varamedlem	532 Linda Natalie Bratt	Munkebekken 278
Varamedlem	568 Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Ellingsrud Grendehus

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

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Ellingsrud Grendehus har ingen ansatte. Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 277 940.

Dette er kr 69 060 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at avregning mot borettslagene på kr 70 400 er trukket ut.

Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 278 089.

Resultat

Årets resultat er på kr 0.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120 000 til generelt vedlikehold som omfatter eventuelt nytt kjøkken.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjett 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 1 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ellingsrud Grendehus.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a



Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 470.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ellingsrud Grendehus' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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 årsrapporten 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

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Ellingsrud Grendehus



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	247 024	137 235	317 000	317 000
Andre inntekter	3	30 916	42 600	30 000	14 000
SUM DRIFTSINNEKTER		277 940	179 835	347 000	331 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 535	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 715	-5 750	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-18 810	-18 335	-19 000	-19 000
Konsulenthonorar	7	-1 229	-2 725	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-154 067	-45 083	-120 000	-120 000
Forsikringer		-6 977	-6 451	-7 000	-8 000
Energi		-14 559	-22 807	-22 000	-22 000
Andre driftskostnader	9	-37 197	-38 967	-45 000	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-278 089	-180 053	-282 000	-263 000
DRIFTSRESULTAT		-149	-218	65 000	68 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	149	218	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		149	218	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	65 000	68 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	847 538	847 538
SUM ANLEGGSMIDLER		847 538	847 538
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 304	24 360
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 977
Driftskonto OBOS-banken		77 258	147 420
SUM OMLØPSMIDLER		80 562	178 757
SUM EIENDELER		928 100 1 026 295	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		847 538	847 538
SUM LANGSIKTIG GJELD		847 538	847 538
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 162	23 254
Annen kortsiktig gjeld	12	70 400	155 502
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 562	178 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 100 1 026 295	
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.2.2021

Styret i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Ina Hjortland Folkesson /s/ Roger Grafsrønningen /s/ Bjarne Østby /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	317 424
Avregning med borettslagene 2020	-70 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	247 024

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter lokaler	30 916
SUM ANDRE INNETEKTER	30 916

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 535

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 229
SUM KONSULENTHONORAR	-1 229

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 295
Drift/vedlikehold elektro	-2 084
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-154 067

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 771
Lyspærer og sikringer	-241
Renhold ved firmaer	-30 860
Trykksaker	-395
Andre kontorkostnader	-1 295
Porto	-555
Bank- og kortgebyr	-2 079
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 197

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	96
Andre renteinntekter	53
SUM FINANSINTEKTER	149

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Tilgang 1987	847 538
--------------	---------

SUM BYGNINGER	847 538
----------------------	----------------

Gnr.109/bnr.57

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

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ellingsrudflaten Borettslag	-25 562
-----------------------------	---------

Munkebekken Borettslag	-30 540
------------------------	---------

Ellingsrudjordet Borettslag	-14 298
-----------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70 400
-----------------------------------	----------------



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid 2020-2021

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrud grendehus for perioden juni 2020 frem til februar 2021.

Formål

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

Møter

Styret har avholdt to styremøter i tidsperioden. Enkelt saker blir løst pr elektronisk kommunikasjon.

Drift

Grendehuset har hatt grunnet covid-19 hatt mindre utleie enn vanlig.

Økonomisk oversikt

Styret har kontinuerlig fått økonomisk oversikt fra OBOS, og har gjennomgått disse nøye for å følge Grendehusets økonomiske utvikling. Vi har hele tiden vurdert økonomiske elementer med tanke på å holde kostnader på et fornuftig nivå. Styret har etter diskusjoner holdt årets investeringer på et lavt nivå da likviditeten i ett av medlemsborettslagene er stram.

Skader

Det har ikke vært rapportert om noen skader i 2020.

Klager/henvendelser

Ingen klager mottatt i 2020.

Dugnad

Det har ikke blitt gjennomført dugnad i 2020.

Vedlikehold

Uteområdet er blitt betraktelig oppgradert det siste året. Det planlegges å pusse opp badene på sikt.

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

Denne beretningen er skrevet i mars 2021.

For Styret i Ellingsrud Grendehus
Ina Hjortland Folkesson
Styreleder

**Styret**

Styret v/leder Ina Hjortland Folkesson kan kontaktes på telefon 46 41 96 11 og e-post inahjortland@gmail.com

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Rengjøring

Sameiet har satt bort vask av grendehuset til LBS Drift. LBS Drift er et enkeltpersonforetak og innehaver er Linda Beate Steinseth, Munkebekken 75, 1061 Oslo.

Nøkler/skilt

Ved leie av grendehuset hentes nøklene hos Karl Olav Fostervoll, Munkebekken 75.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring (35704) med polisenummer 565526. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 1998 Beiset grendehuset.
- 2001 Kjøp av ny sofa, fryseboks og kjøleskap.
- 2003 Kjøpt inn ny vask og kran på toalett.
- 2004 Beiset grendehuset.
Kjøpt inn 5 nye langbord.
- 2005 Hovedrengjøring.
Maling av kjøkken – bad og tak stue.
- 2008 Hovedrengjøring.
Innkjøp av nye gardiner.
- 2009 Kjøpt inn 2 nye panelovner.
- 2010 Kjøpt inn 1 ny panelovn.
Grendehuset ble beiset.
Byttet benkeplater.
Ny rullestol/barnevogn rampe satt opp.
Skiftet vindski. Boning av gulvene.
- 2012 Hovedrengjøring og bonet gulvene.
- 2016 Malt grendehuset innvendig.
Nytt gulvbelegg.
Nye hvitevarer.
Nye lamper i skråtak inne samt utelys.
Ny platting og trapp ute.
- 2017 Ny varmtvannsbereder.
Innkjøp 2 stk quickuptelt
- 2018 Malt tak, vegger og panelskift til en kostnad på kr 18 300
Takfornyng til en kostnad på kr 94 489
Skifting av vinduer og dører til en kostnad på kr 130 213
- 2019 Opplegg til vaskemaskin
- 2020 Opparbeidelse av grøntområdet (Ferdig plen).



Deltagelse på digital ordinær generalforsamling 2021 Din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamling i Ellingsrudjordet B/L blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **torsdag, 20. mai 2021 kl. 12:00** og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **lørdag, 23. mai 2021 kl. 12:00**

Selskapsnummer: 0568 **Selskapsnavn** Ellingsrudjordet B/L

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1) Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og måten den gjennomføres på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2) Valg av møteleder.

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3) Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Heidi Charlotte Herstad-Hammerlund foreslås valgt som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--



4) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5) Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse til det sittende styre for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21 foreslås satt til kr 100 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

INNKOMNE FORSLAG

6) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven

Saksfremstilling – Se innkallingen

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

7) Retningslinjer for tilbakeføring etter arbeid på områder hvor beboere har eksklusiv bruksrett.

Saksfremstilling – Se innkallingen

Forslag til vedtak:

Når borettslaget må gjøre nødvendig arbeid på fellesareal hvor beboere har eksklusiv bruksrett dekker borettslaget som hovedregel plattning opptil 12 kvm (inngangsparti) + 18 kvm (baksiden), men helt standard materialer, pluss enkleste måte for reparasjon av plen. Busker, trær og blomster som eventuelt skades erstattes ikke.

Hvis ikke-godkjente påbygg (hovedsakelig vedboder) skaper ekstrakostnader må disse kostnadene dekkes av andelseier (alternativt kan beboer selv fjerne påbygget). Det benyttes som hovedregel kontantoppgjør.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

8) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

9) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Cathrine Bergjordet	
Styremedlem	Carl Fredrik Moleèn	
Varamedlem	Torkel Ramberg	
Varamedlem		

10) Valg av 1 delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Karl Olav Fostervoll	
Varadelegert	Carl Fredrik Moleèn	

11) Valg av valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Heidi Herstad-Hammerlund	
Valgkomite	Petter Eid Bjerke	
Valgkomite		

Skjemaet leveres til styrets leder (MB75) innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.