



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 994 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### 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, 23.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 755 042	5 119 609
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 755 042</b>	<b>5 119 609</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 676	86 716
Annen driftskostnad		1 139 588	2 243 226
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 223 264</b>	<b>2 329 942</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 531 778</b>	<b>2 789 667</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 390	6 416
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 390</b>	<b>6 416</b>
Annen finanskostnad		334 050	364 535
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>334 050</b>	<b>364 535</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-329 660</b>	<b>-358 119</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 202 118	2 431 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 242 000	75 242 000
Sum varige driftsmidler		75 242 000	75 242 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 242 000	75 242 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 295	173 171
Sum fordringer		71 295	173 171
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 079 882	1 990 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 079 882	1 990 391
Sum omløpsmidler		3 151 177	2 163 561
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 393 177</b>	<b>77 405 561</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		43 140 483	39 938 366
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>43 140 483</b>	<b>39 938 366</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 340 483</b>	<b>40 138 366</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 732 230	21 271 625
Øvrig langsiktig gjeld		14 810 000	14 810 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 542 230</b>	<b>36 081 625</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 542 230</b>	<b>36 081 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		416 703	489 964
Leverandørgjeld		52 456	660 840
Annen kortsiktig gjeld		41 305	34 767
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>510 463</b>	<b>1 185 571</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 052 693</b>	<b>37 267 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 393 177</b>	<b>77 405 561</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446568

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 994 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

**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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 987 994 339  
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 755 042	5 119 609
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 755 042</b>	<b>5 119 609</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 676	86 716
Annen driftskostnad		1 139 588	2 243 226
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 223 264</b>	<b>2 329 942</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 531 778</b>	<b>2 789 667</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 390	6 416
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 390</b>	<b>6 416</b>
Annen finanskostnad		334 050	364 535
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>334 050</b>	<b>364 535</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-329 660</b>	<b>-358 119</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 202 118	2 431 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>



Organisasjonsnr: 987 994 339  
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 242 000	75 242 000
Sum varige driftsmidler		75 242 000	75 242 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		75 242 000	75 242 000
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 295	173 171
Sum fordringer		71 295	173 171

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 079 882	1 990 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 079 882	1 990 391

Sum omløpsmidler		3 151 177	2 163 561
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 393 177</b>	<b>77 405 561</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		43 140 483	39 938 366



<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>43 140 483</b>	<b>39 938 366</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>43 340 483</b>	<b>40 138 366</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 732 230	21 271 625
Øvrig langsiktig gjeld	14 810 000	14 810 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>34 542 230</b>	<b>36 081 625</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>34 542 230</b>	<b>36 081 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	416 703	489 964
Leverandørgjeld	52 456	660 840
Annen kortsiktig gjeld	41 305	34 767
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>510 463</b>	<b>1 185 571</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>35 052 693</b>	<b>37 267 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>78 393 177</b>	<b>77 405 561</b>



Organisasjonsnr: 987 994 339  
EKEBERGKLEIVA 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:

0.00

**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



## Årsmøte 2021

Ekebergkleiva Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 10. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Ekebergkleiva Borettslag. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5649>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Konstituering
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Montering av stativ på P-plass nr.3
6. Låse inngang/utgang på oversiden av Kono Gate permanent
7. Vedtektsendringer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ekebergkleiva Borettslag**

Annette Lippestad

Emilie Mass Dalhaug

Oda Ulrikke Maurud Eidem

Even Hus

Kari Martini Momrak



Sak 1

**Konstituering**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Anette Lippestad signerer protokollen

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. 5649 Ekebergkleiva Borettslag årsrapport 2020.pdf



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Ekebergkleiva Borettslag  
avholdes digitalt med oppstart 04.05.2021 med varighet i tre dager.

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ekebergkleiva Borettslag Mural
  - B) Montering av stativ p-plass 3
  - C) Låse inngang/utgang
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Ekebergkleiva Borettslag

Annette Lippestad /s/    Emilie Mass Dalhaug /s/    Oda Ulrikke Maurud Eidem /s/

Even Hus /s/    Kari Martini Momrak /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Annette Lippestad	Konows Gate 15 J
Styremedlem	Emilie Mass Dalhaug	Konows Gate 21 B
Styremedlem	Oda Ulrikke Maurud Eidem	Konows Gate 23 G
Styremedlem	Even Hus	Konows Gate 19 A
Styremedlem	Kari Martini Momrak	Konows Gate 17 D
Varamedlem	Carl Nicolai S Holtskog	Konows Gate 21 C
Varamedlem	Kari Anne Schwach	Konows Gate 15 H

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Ekebergkleiva Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Ekebergkleiva Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987994339, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Konowsgate 15A,b,c,d,e,f,g  
Konowsgate 15H,j,k,l  
Konowsgate 17A,b,c,d,e,f,g  
Konowsgate 17H,j,k,l  
Konowsgate 19 A,b,c,d,e  
Konowsgate 21 A,b,c,d  
Konowsgate 23A,b,c,d,e,f,g  
Konowsgate 23 H,j

Gårds- og bruksnummer :  
233 116

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

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 forurenses i vesentlig grad.

Ekebergkleiva Borettslag har ingen ansatte.

### 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 BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Styret har ivaretatt den daglige driften av sameiet. Det er avholdt 8 styremøter. I tillegg har styret hatt utstrakt kommunikasjon med hverandre og forretningsfører pr. telefon og e-post.

Det er foretatt rehabilitering / oppsetting av nye balkonger.

Fuktskader i bodene er reparert.

Det er inngått ny avtale med vaktmester (vaktmestertjenester, trappevask og snøbrøyting).

Det er inngått avtale for å få opp pakkeutleveringsboks fra Norpost. Det er dialog med Posten for å få samme avtale fra de.

Det er arbeidet med ny avtale for kabel-TV og bredbånd.

Det er inngått avtale med OBOS om garantert innbetaling av felleskostnader. Avtalen er en factoringavtale som medfører at borettslaget får inn alle felleskostnader uavhengig av om andelseierne innbetaler sine felleskostnader.



## 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 3 216 474,-. Årsaken til avviket i innbetalte kapitalkostnader er lavere rentenivå enn budsjettert på borettslagets fellesgjeld.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 223 264 mot budsjettert kr 1 577 000,-.

Poster med større avvik fra budsjett er:

Konsulentonorar ble budsjettert med kr 17 000,-, mens regnskapet viser kr 63 032,-.

Årsaken til avviket er bruk av konsulent i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 513 000,-, mens regnskapet viser kr 141 866,-.

Hovedårsaken til avviket er lavere kostnader enn budsjettert for vedlikeholdsprosjekt i 2020.

Andre kostnader er i det vesentlige som budsjettert.

### Resultat

Årets resultat på kr 3 202 118,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Lånene er nedbetalt med kr 1 539 395,-

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 538 868,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 662 723,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 640 714,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig 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 1 600 000,- til større vedlikehold som omfatter til rehabilitering av balkonger.

### 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 holdes 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.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med snaut kr 4 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ekebergkleiva Borettslag.

### Lån

Ekebergkleiva Borettslag har lån i OBOS Banken. Det vesentlige av lånene nedbetales etter annuitetsprinsippet med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Det bemerkes i den sammenheng at kapitalkostnader faktureres i henhold til faktiske kostnader på borettslagets lån, slik at kategorien renter og avdrag vil kunne variere gjennom året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ekebergkleiva Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Ekebergkleiva Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 17:50:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: TJPU-EEL3-EBNS-4-CGG1Z-TEMOH-U7Q53

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

13 av 38



## EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG ORG.NR. 987 994 339, KUNDENR. 5649

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>977 991</b>	<b>744 070</b>	<b>977 991</b>	<b>2 640 713</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 202 118	2 431 548	1 414 000	141 482
Tillegg for nye langsiktige lån 16	1 600 000	1 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 600 827	-1 619 534	-1 622 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-1 538 568	-1 778 093	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 662 723</b>	<b>233 921</b>	<b>-208 000</b>	<b>141 482</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 640 714</b>	<b>977 990</b>	<b>769 991</b>	<b>2 782 195</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 151 177	2 163 561
Kortsiktig gjeld	-510 463	-1 185 571
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 640 714</b>	<b>977 990</b>



## EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG ORG.NR. 987 994 339, KUNDENR. 5649

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 835 765	1 957 648	1 926 420	1 742 287
Innkrevde felleskostnader	2	1 376 636	1 359 168	1 374 580	1 374 713
Andre inntekter	3	4 073	24 700	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 216 474</b>	<b>3 341 516</b>	<b>3 321 000</b>	<b>3 117 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 676	-10 716	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-76 000	-76 000	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-9 120	-8 118	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-80 455	-78 188	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-63 032	-55 539	-17 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-141 866	-1 286 886	-513 000	-1 697 000
Forsikringer		-103 963	-115 475	-116 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-335 673	-314 192	-336 000	-337 000
Energi/fyring		-24 610	-26 365	-35 000	-18 518
TV-anlegg/bredbånd		-209 116	-201 115	-206 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-171 753	-157 349	-179 000	-210 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 223 264</b>	<b>-2 329 942</b>	<b>-1 577 000</b>	<b>-2 801 518</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		1 538 568	1 778 093	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 531 778</b>	<b>2 789 667</b>	<b>1 744 000</b>	<b>315 482</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 390	6 416	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-334 050	-364 535	-333 000	-177 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-329 660</b>	<b>-358 119</b>	<b>-330 000</b>	<b>-174 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 202 118</b>	<b>2 431 548</b>	<b>1 414 000</b>	<b>141 482</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 202 118	2 431 548		



**EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 987 994 339, KUNDENR. 5649**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	66 232 000	66 232 000
Tomt		9 010 000	9 010 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>75 242 000</b>	<b>75 242 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		272	672
Forskuddsbetalte kostnader		53 879	154 242
Andre kortsiktige fordringer	14	17 144	18 257
Driftskonto OBOS-banken		2 420 070	1 333 741
Sparekonto OBOS-banken		659 812	656 650
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 151 177</b>	<b>2 163 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 393 177</b>	<b>77 405 561</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 5000		200 000	200 000
Annen egenkapital	15	43 140 483	39 938 366
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>43 340 483</b>	<b>40 138 366</b>



11

Ekebergkleiva Borettslag

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 732 230	21 271 625
Borettsinnskudd	17	14 810 000	14 810 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 542 230</b>	<b>36 081 625</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		28 288	34 767
Leverandørgjeld		52 456	660 840
Påløpte renter		38 273	93 505
Påløpte avdrag		378 430	396 459
Annen kortsiktig gjeld	18	13 016	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>510 463</b>	<b>1 185 571</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 393 177</b>	<b>77 405 561</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	78 042 000	75 242 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Ekebergkleiva Borettslag

Annette Lippestad /s/

Emilie Mass Dalhaug /s/

Oda U. Maurud Eidem /s/

Even Hus /s/

Kari Martini Momrak /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 135 716
Kabel-tv	188 640
Garasje	50 400
Eiendomsskatt	1 880
Kapitalkostnader på IN-lån	1 851 290
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-15 525
Overført til kapitalkostnader	-1 835 765
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 376 636</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	3 146
Nøkler	927
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 073</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 716
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 040
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 676</b>

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

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

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 954, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 120.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-53 528
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 504
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-63 032</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 901
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 558
Kostnader dugnader	-946
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-141 866</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 893
Vann- og avløpsavgift	-130 179
Renovasjonsavgift	-203 601
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-335 673</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 146
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 865
Driftsmateriell	-1 983
Vaktmestertjenester	-35 169
Snørydding	-97 786
Gressklipping	-9 875
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-171
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 954
Andre kontorkostnader	-992
Porto	-1 355
Bank- og kortgebyr	-2 811
Velferdskostnader	-1 528
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-171 753</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	335
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 162
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	893
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 390</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-302 628
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 059
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 363
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-334 050</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006.	66 232 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>66 232 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.233/bnr.116

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	17 144
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 144</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	29 794 616
Egenkapital fra IN tidligere	25 025 029
Egenkapital fra IN 2020	1 538 568
Reduksjon EK fra IN	-13 217 730
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>43 140 483</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	15 968
Nedbetalt i år	67 690

-1 116 342

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-1 600 000

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,798 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2006	-60 432 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 319 378
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 533 137
Nedbetalt tidligere, IN	25 025 029
Nedbetalt i år, IN	1 538 568

-17 015 888

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-19 732 230**

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-14 810 000
-------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -14 810 000**

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Entelios	-3 434
OBOS Prosjekt AS	-9 653
Gebyrer	70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -13 016**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 810 000
Pantelån	19 732 230
Påløpte avdrag	378 430
Beregnete IN-forpliktelser	13 345 867
<b>TOTALT</b>	<b>48 266 527</b>

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

Bygninger	66 232 000
Tomt	9 010 000
<b>TOTALT</b>	<b>75 242 000</b>



## Innkommende saker

### A) Maling av murvegg

Den store, stygge, triste betongveggen flere av oss ser direkte inn i, kan lett forvandles med en god idé og litt farge. Veggmaleri kan skape en unik identitet for vårt borettslag og samtidig friske opp bakgården / fellesrommet og gjøre det interessant og hyggeligere.

Forslag til vedtak

Luka og jeg var en del av organisasjon teamet for Trondheim Street Art Festival i 2018 og har derfor erfaring med slike prosjekter. Vi ønsker å lage design og utføre veggmaleri selv (ta inspirasjon fra jungelen/natur/skog). Vi kan få tak i veggmaling billig via Finn.no, eneste større kostnad er leie av stillas. Vi kan ta kontakt med Oslo kommune (de har egen person ansvarlig for street art i byen) for å høre hvis det er mulig å søke støtte fra dem.

Saken er fremmet av

Eva Taucar

### B) Oppbevaring i garasjen

Vi ønsker å montere stativ for sport utstyr lagring (surfebrett som er for lange for boden) på P-plass nr. 3. P-plasser 1-4 har ekstra høyde (vises på vedlagt snitt) som kan utnyttes for lagring av sport utstyr eller bildekk. L-profil i metal kan monteres i vegg som står mot terrenget og vil ha ingen konsekvens for lyddemping eller bærende egenskaper. P-plasser 1-4 har ikke mulighet å utnytte vegger for ekstra lagring siden vegger er lydisolert mot leiligheter og dette løsning kan bli aktuell for flere P-plasser (gjelder nr.1-4).

Saken er fremmet av

Eva Taucar



### **C) Låse inngang/utgang på oversiden av Konows Gate 19 permanent**

Gjennomgangen på oversiden av Konows Gate 19 har blitt en fast snarvei for alle som bor videre oppover i Ekebergveien. I stedet for å gå rundt, som tar 2 min ekstra, skjærer alle som skal levere/hente i barnehagen og de som skal fra eller til bussholdeplass Lodalen gjennom mfl. Det er svært sjenerende for oss som bor i Konows Gate 19E. Grunnet konstruksjonen av trappen, medfører gjennomgang svært høy lyd samt bevegelse slik at glass/servise klirrer konstant. Dessverre så har ikke tiltaket med å sette opp et skilt bedret på gjennomstrømningen av folk. Vi ønsker at denne problemstillingen tas på alvor, da dette er noe som er en daglig plage for oss.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at porten låses på en permanent basis med hengelås, vi kan nytte samme nøkkel og løsning som vi har på søppelplassen vår. Hvis noen beboere ønsker å benytte utgangen kan man da enkelt låse seg ut og inn.

Saken er fremmet av

Sigmund Dahler Pettersen



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

4. [Navn] [Adresse]

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**E. Som [Navn]utvalg foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Ekebergkleiva Borettslag



## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### Vaktmester

Ekebergkleiva Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med AS ServiceSentralen.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589836. 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](mailto: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 slokkeutstyr 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.



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## 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.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2008 - 2008 Maling av fasader

Fasader ble malt av malermester Mathisen. (Oppstart uke 34 i 2008.)

2006 Utbygger, SKANSKA



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-. Dette er en økning med kr 4 000,- fra tidligere. Økningen begrunnes med mange oppgaver for styret i styreperioden.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-



Sak 5

## **Montering av stativ på P-plass nr.3**

**Forslag fremmet av:** Eva Taucar

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vi ønsker å montere stativ for sport utstyr lagring (surfebrett som er for lange for boden) på P-plass nr. 3. P-plasser 1-4 har ekstra høyde (vises på vedlagt snitt) som kan utnyttes for lagring av sport utstyr eller bildekk. L-profil i metal kan monteres i vegg som står mot terrenget og vil ha ingen konsekvens for lyddemping eller bærende egenskaper. P-plasser 1-4 har ikke mulighet å utnytte vegger for ekstra lagring siden vegger er lydisolert mot leiligheter og dette løsning kan bli aktuell for flere P-plasser (gjelder nr.1-4).

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker at det skal gjelde alle eller ingen.

### **Forslag til vedtak**

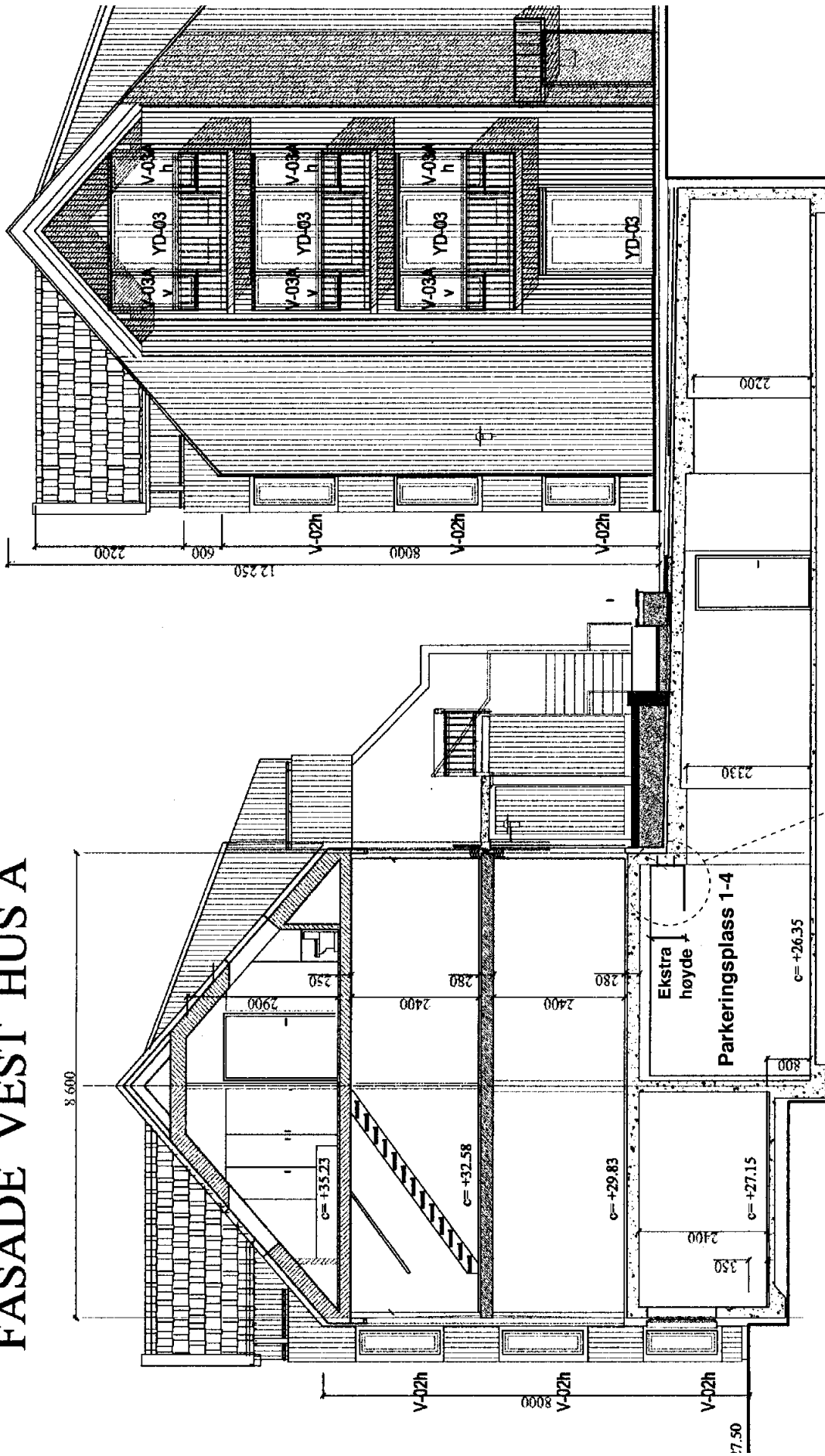
Det kan settes opp lagringssystem i tak for alle p-plasser. Det forutsettes at eier selv besørger at dette gjøres faglig forsvarlig og at eier selv har ansvar for eventuelle skader. Det vises til gjeldende husordensregler for lagring.

### **Vedlegg**

1. Parkeringsplass nr3 stativ montering.pdf



# FASADE VEST HUS A



# FASADE VEST HUS H

# SNITT A-A

YDS-11

Stativ for utstyr  
(sport utstyr, bildekk...)



Sak 6

## Låse inngang/utgang på oversiden av Kono Gate permanent

**Forslag fremmet av:** Sigmund Dahler Pettersen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Gjennomgangen på oversiden av Konows Gate 19 har blitt en fast snarvei for alle som bor videre oppover i Ekebergveien. I stedet for å gå rundt, som tar 2 min ekstra, skjærer alle som skal levere/hente i barnehagen og de som skal fra eller til bussholdeplass Lodalen gjennom mfl. Det er svært sjenerende for oss som bor i Konows Gate 19E. Grunnet konstruksjonen av trappen, medfører gjennomgang svært høy lyd samt bevegelse slik at glass/servise klirrer konstant. Dessverre så har ikke tiltaket med å sette opp et skilt bedret på gjennomstrømmingen av folk. Vi ønsker at denne problemstillingen tas på alvor, da dette er noe som er en daglig plage for oss.

NB. Det er sjekket ut vedrørende lovlighet.

Brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet er kontaktet. Etter å ha forklart om rømningsveier og situasjonen her, kom han frem til at det ikke var noe problem med å installere smekklås. Han henviste også til deres side:

<https://www.sikkerhverdag.no/brann/romningsveier/disse-romningsveiene-ma-du-ha/>

Rømningsveien fra boligen skal enten

- Føre ut til det fri eller
- føre til et brannsikkert sted eller
- føre til en rømningsvei (korridor) med to uavhengige rømningsretninger. I praksis betyr dette at korridoren skal ende ut i det fri eller i to forskjellige trapperom som igjen fører til det fri.

### Styrets innstilling

Det installeres lås i porten, slik at eiere i borettslaget kan låse opp og igjen.

### Forslag til vedtak

Vi foreslår at porten låses på en permanent basis med lås, vi kan nytte samme nøkkel og løsning som vi har på søppelplassen vår. Hvis noen beboere ønsker å benytte utgangen kan man da enkelt låse seg ut og inn.



Sak 7

## Vedtektssendringer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det foreslås at vedtektenes § 7 får tillegget:

Det skal søkes i styret når andelseier ønsker å gjøre større utendørs endringer eksempel varmepumper, aircondition-anlegg, markiser, katteluker etc

Andelseier skal, hvis godkjent, oppføre det til å bli så lite synlig som mulig og i samarbeid med styret. Om håndverkere skal brukes må det forelegges rapport fra denne om jobben, samt en garanti. Eksempel på ting som ikke trengs å søkes om: avisrør, navnskilt, ringeklokke, dørhåndtak, blomsterkasser på verandaer etc. Postkasseskilt skal være av samme type som eksisterende.

Fargene på fasaden – dører, vinduer, karmen, skillevegger skal ikke males i annen farge enn eksisterende. Styret har fargekodene. Dette skal søkes om i styret.

Det foreslås at vedtektenes §8, 7. og 8 ledd foreslås endret til:

Borettslaget har lagt inn et felles opplegg for lading av el-bil. Andelseiere med garasjeplass skal for egen regning koble seg på denne for installering av lader. Ladeboksen skal bestilles gjennom styret. Hver plass har en unik strømmåler og det sendes faktura to ganger årlig.

Det foreslås at vedtektenes § 8 får tillegget:

Oppsett av stativer, hyller etc i garasjen (ved plassen som disponeres) skal søkes om i styret. Ved vesentlig endringer må det tas opp i generalforsamling.

Det foreslås at vedtektenes § 13, 7. ledd nr. 5 får tillegget:

Herunder gi bruksrett til andelene for areal utenfor egen seksjon.

## Forslag til vedtak

Vedtektssendingene vedtas



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 1 år

**Kari Anne Schwach**

**Nicolai Holtskog**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Maren Eline Fossan**

Samboer til Nicolai Holtskog

**Silje Ganger**

Har lang erfaring med å sitte i styret i Ekebergkleiva borettslag



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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