



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans-Arne Andresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	5 612 856	5 371 098
Sum inntekter		5 612 856	5 371 098
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	224 777	214 696
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	5 028 905	4 626 496
Sum kostnader		5 253 682	4 841 192
Driftsresultat		359 174	529 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		853	6 329
Sum finansinntekter		853	6 329
Annen rentekostnad		121 475	167 295
Sum finanskostnader		121 475	167 295
Netto finans		-120 622	-160 966
Ordinært resultat før skattekostnad		238 552	368 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 552	368 940
Årsresultat		238 552	368 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	238 552	368 940
Sum overføringer og disponeringer		238 552	368 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	43 134 900	43 134 900
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 226	12 259
Andre fordringer		591 050	517 756
Sum fordringer		603 276	530 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 097 624	2 359 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 097 624	2 359 905
Sum omløpsmidler		2 700 901	2 889 920
SUM EIENDELER		45 835 801	46 024 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		10 700	10 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	18 367 732	18 129 180



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		18 367 732	18 129 180
Sum egenkapital		18 378 432	18 139 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	6 397 180	6 917 327
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	20 620 800	20 620 800
Sum annen langsiktig gjeld		27 017 980	27 538 127
Sum langsiktig gjeld		27 017 980	27 538 127
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		434 006	346 553
Annen kortsiktig gjeld		5 383	260
Sum kortsiktig gjeld		439 389	346 813
Sum gjeld		27 457 369	27 884 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 835 801	46 024 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 351992

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans-Arne Andresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	5 612 856	5 371 098
Sum inntekter		5 612 856	5 371 098
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	224 777	214 696
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	5 028 905	4 626 496
Sum kostnader		5 253 682	4 841 192
Driftsresultat		359 174	529 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		853	6 329
Sum finansinntekter		853	6 329
Annen rentekostnad		121 475	167 295
Sum finanskostnader		121 475	167 295
Netto finans		-120 622	-160 966
Ordinært resultat før skattekostnad		238 552	368 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 552	368 940
Årsresultat		238 552	368 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	238 552	368 940
Sum overføringer og disponeringer		238 552	368 940



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	43 134 900	43 134 900
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 226	12 259
Andre fordringer		591 050	517 756
Sum fordringer		603 276	530 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 097 624	2 359 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 097 624	2 359 905
Sum omløpsmidler		2 700 901	2 889 920
SUM EIENDELER		45 835 801	46 024 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		10 700	10 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	18 367 732	18 129 180
Sum opptjent egenkapital		18 367 732	18 129 180
Sum egenkapital		18 378 432	18 139 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	6 397 180	6 917 327



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	20 620 800	20 620 800
Sum annen langsiktig gjeld		27 017 980	27 538 127
Sum langsiktig gjeld		27 017 980	27 538 127
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		434 006	346 553
Annen kortsiktig gjeld		5 383	260
Sum kortsiktig gjeld		439 389	346 813
Sum gjeld		27 457 369	27 884 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 835 801	46 024 820



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 597 856	5 345 348	5 541 286	5 818 350
Garasje-inntekter		0	0	50 000	50 000
Andre inntekter	2	15 000	25 750	0	0
Sum inntekter		5 612 856	5 371 098	5 591 286	5 868 350
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	27 777	19 696	27 500	27 200
Styrehonorar	4	197 000	195 000	197 000	201 000
Andre honorarer	4	0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar	4	6 069	6 006	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		188 068	183 660	188 070	193 500
Konsulenttjenester	5	2 741	12 218	3 000	3 000
Kontingenter		42 971	40 901	44 350	43 600
Drift og vedlikehold	6	668 154	564 604	258 000	400 000
Større vedlikehold/påkostninger		811 276	645 097	1 000 000	800 000
Forsikringer		336 741	328 526	339 200	353 200
Kommunale avgifter		1 798 859	1 851 843	1 830 000	2 070 000
Eiendomsskatt		264 528	249 952	255 000	265 000
Energi/fyring	7	122 199	102 724	90 000	121 000
Kabel-TV og bredbånd	8	668 537	512 529	615 000	702 000
Andre driftskostnader	9	118 762	128 436	75 700	76 000
Sum kostnader		5 253 682	4 841 192	4 939 820	5 272 500
Driftsresultat		359 174	529 906	651 466	595 850
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		853	6 329	500	200
Rentekostnader		121 475	167 295	127 750	155 160
Sum finansposter		-120 622	-160 966	-127 250	-154 960
Årets resultat		238 552	368 940	524 216	440 890
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	238 552	368 940	0	0
Sum disponering		238 552	368 940	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	2 303 620	2 303 620
Bygninger	10, 15	40 831 280	40 831 280
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		12 226	12 259
Forskuddsbetalte kostnader		591 050	517 756
Bank		2 097 624	2 359 905
Sum omløpsmidler		2 700 901	2 889 920
SUM EIENDELER		45 835 801	46 024 820



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	10 700	10 700
Opptjent egenkapital	12	18 367 732	18 129 180
Sum egenkapital		18 378 432	18 139 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	6 397 180	6 917 327
Borettsinnskudd	14, 15	20 620 800	20 620 800
Sum langsiktig gjeld		27 017 980	27 538 127
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		5 383	0
Leverandørgjeld		434 006	346 553
Annen kortsiktig gjeld		0	260
Sum kortsiktig gjeld		439 389	346 813
Sum gjeld		27 457 369	27 884 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 835 801	46 024 820

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Ekelundstien Borettslag

Hans-Arne Andresen
Styreleder

Stian Bexrud Johannessen
Styremedlem

Hege Støtterud
Styremedlem

Tom Tønsberg Armfinsen
Styremedlem

Kjersti Nystrøm
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 895 328	4 264 470
Stipulerte renter	127 560	226 980
Stipulerte avdrag	517 968	798 192
Parkeringsplasser/Carport	57 000	55 706
Sum	5 597 856	5 345 348

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	15 000	25 750
Sum	15 000	25 750

Innvilget støtte til lekeapparat fra BORI.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	27 777	27 495
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-7 799
Sum	27 777	19 696

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	197 000	195 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 069	6 006
Sum	203 069	201 006

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket utgifter til sommeravslutning med kr 2 887 og gave kr. 953, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	2 741	10 136
Andre forvaltnings tjenester	0	2 083
Sum	2 741	12 218

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	143 814	184 036
Vedlikehold VVS	5 305	6 153
Vedlikehold elektro	163 750	25 208
Vedlikehold utvendige anlegg	42 208	35 992
Vedlikehold garasjer	88 976	86 815
Brannsikring	45 969	67 766
Egenandel forsikringsskader	18 000	6 000
Vaktmestertjenester	160 132	145 634
Snøbrøyting/strøing/feing	0	7 000
Sum	668 154	564 604



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	122 199	102 724
Sum	122 199	102 724

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	668 537	512 529
Sum	668 537	512 529

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	69 627	37 454
Lyspærer, sikringer m.m.	5 019	0
Verktøy og redskaper	0	15 218
Nøkler, låser og skilt	2 237	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 854	36 506
Kontorrekvisita	0	649
Kopiering	0	10 414
Kostnader tillitsvalgte	2 887	2 865
Generalforsamling/årsmøte	6 546	14 251
IT-Kostnader	6 898	5 250
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	3 011	399
Gaver	953	975
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 375	3 558
Velferdskostnader	3 356	900
Sum	118 762	128 436

Note 10 - Anleggsmidler

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

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



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	107	100	10700

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	18 129 180	17 760 240
Tilført til/fra EK fra årets resultat	238 552	368 940
Opptjent egenkapital 31.12	18 367 732	18 129 180

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308106864
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	31.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 416 000
Lånesaldo 01.01:	6 917 327
Avdrag i perioden:	520 147
Lånesaldo 31.12:	6 397 180
Saldo 5 år frem i tid:	3 682 610

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	27 017 980	27 538 127
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	43 134 900	43 134 900

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	29 420 800	29 420 800



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	2 543 107	2 657 231
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	238 552	368 940
Avdrag langsiktig gjeld	-520 147	-483 064
B. Årets endringer disponible midler	-281 595	-114 124
C. Disponible midler 31.12	2 261 512	2 543 107
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 700 901	2 889 920
- Kortsiktig gjeld	439 389	346 813
= Disponible midler 31.12	2 261 512	2 543 107



Resultat og balanse med noter for Ekelundstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekelundstien Borettslag

Styreleder	Hans-Arne Andresen (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Kjersti Nystrøm (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Hege Støtterud (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Tom Tønsberg Arnfinen (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Stian Bexrud Johannessen (sign.)	23.03.2022



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ekelundstien Borettslag avholdes tirsdag 26. april 2022 kl. 18.00 hos Normisjonen (Kirkegata 3, vis a vis Doktorgården) i Lillestrøm. Datoen kan endres avhengig av smittesituasjonen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

Årsberetningen følger vedlagt og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2021

- A) Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET

Styrets innstilling følger vedlagt

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styreleder for 2 år.
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 3 delegater med 3 varadelegerte til BORI BBLs generalforsamling i 2022
- E) Valg av 2 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomiteen for 1 år
- F) Valg av 2 medlemmer til velutvalget for 1 år

Valgkomiteens innstilling Ligger vedlagt i heftet.

Lillestrøm, 25. mars 2022

Styret for Ekelundstien borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr Borettslagsloven 7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.



Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr Brl 7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt. Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter tradisjon avholdes det beboermøte etter generalforsamlingen, hvor andre saker, forslag, spørsmål og synspunkter enn det som er behandlet på selve generalforsamlingen, kan tas opp med det nye styret på en mer uformell måte. På årets beboermøte vil vi blant annet redegjøre for følgende punkter:

- Avfallshåndtering
- Innhente tilbud på vedlikeholdsarbeid
- Velkomiteen. Oppfordre noen til å stille
- Elbil. Strømregning. Melde inn ny bruker.

SAK 2: STYRETS ÅRSBERETNING 2021

1. TILLITSVALGTE

Styret har siden forrige generalforsamling i 2020 bestått av følgende:

Styreleder:	Hans Arne Andresen, nr. 112	Valgt for 2 år i 2020
Nestleder:	Kjersti Nystrøm nr.17	Valgt for 2 år i 2021
Sekretær:	Tom T Arnfinsen, nr. 139	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Hege Støtterud, nr. 21	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Stian Johannessen, nr. 61	Valgt for 2 år i 2020

Styreleder blir valgt, de andre styremedlemmene konstituerer seg selv

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem:	Caroline Von Simson, nr. 35
Varamedlem:	Tor A Andersen, nr. 145
Varamedlem:	John Arild Hagerup, nr. 79

Valgkomite:

Leder:	Hege Marie Hauge, nr. 101
Medlem:	Gry Sørli, nr. 19
Varamedlem:	

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2021 (innstilles av styre):

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

Velutvalg:

Ingen som stilte opp.



Vi ønsker å takke beboere som har stilt opp for å lage is på skøytebanen.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

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

- B Virksomhetens art.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- C Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.
- D HMS
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

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

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

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



Borettslaget har ingen ansatte.

- E Ytre miljø og sikkerhet
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø. Ovner og peiser i borettslaget bør være av godkjent type med katalysator/etterbrenner. Styret etterser lekeapparater og sørger for utskifting av sand i sandkasser.
- F Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Det er også vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget, og utarbeidet en egen arbeidsinstruks for Velutvalget. Forslag til oppgaver for Velutvalget.
- være behjelpelige under vårdugnaden.
 - arrangere juletretenning
 - arrangere sommerfest
 - organisere brøyting og sprøyting av skøytebane på fotballbanen dersom værforholdene tilsier dette
 - generelt bidra til at alle store som små trives i borettslaget -
 - komme med forslag til tiltak/nyanskaffelser i forbindelse med styrets årlige budsjettarbeid
 - vurdere å arrangere skirenn, skøytedag, borettslagsfest etc.

Vaktmestertjenester mv

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

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

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

Parkering

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

Borettslaget etablerte en borttauingsavtale med Oslo kranbilservice i 2013.

Nøkler

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

Bruksoverlating («fremleie»)

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



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

Brannsikringsutstyr

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

Brannslukningsapparater og røykvarslere ble skiftet i november 2011.

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

Medlemsfordeler

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

Service på kabelTV-anlegget

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

Energimerking

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

Informasjon til beboerne

Dette blir ivaretatt ved utsending av rundskriv mv. fra styret gjennom året, og i styrets årsberetning. I tillegg blir noe informasjon lagt ut på vår hjemmeside www.ekelundstien.borettslag.net.

Vedlikehold

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

Ytre vedlikehold

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

Indre vedlikehold



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

Vedlikeholdshistorikk

Vedlikeholdshistorikk	Utbedret
2/3 av alle overbygg på alle inngangsdørene ble skiftet i	1998
Resten av overbyggene på inngangsdørene ble skiftet i	2003/2004
Tilstandsanalyse ble utført av OBOS prosjekt, rør bra, loft bør ventileres bedre	1999
Alle hustak, ventilasjons- og pipebeslag ble rehabilitert	2001
Alle utvendige vegger på boligene rehabilitert, og skader erstattet med ny	2003/2004
Malingsprogram fullført med hensyn til fasader, dører og vinduer av malerfirma	2003
Utbedring av bodene på vollen er blitt utført	2007
En del skader på garasjene erstattet med ny panel	2007
Rekkegarasjene blitt malt på dugnad av beboerne	2008
Kabelnettet vårt oppgradert, og det ble samtidig innført digital TV i borettslaget	2008
Garasjetak på midtfeltet ble utbedret	2009
Enkelte gavler er skiftet	2010
Skifte av sand i sandkassene, slamsuging av kummene og utbedring av diverse huller i asfalten ved parkeringsplassene	2009
All innmat i alle felles sikringsskap ble byttet	2010
Styret har kjøpt inn nytt lekeapparat til lekeplassen i grend 1, nærmest Ekelundgata	2010
Byttet ut strømbokser i noen garasjer, pga elde	2010
Lekeplasskontroll I avdekket en del feil	2011
Bytte av alle brannslukkere og røykvarslere. Innkjøp av branntepper	2011
Bytte av dekke på terrasse. Alle leiligheter på Vollen.	2012
Skifte av sand i sandkasser. Vi ble anbefalt å vente ca 5 år til neste gang	2012
Utbedring av feil på lekeplasser	2012
Skiftet gavlvegg i nr 96	2012
Kontrollert og sikret luftkanaler mot fugler.	2012
Byttet tidsur til flomlys fotballbanen	2012



Maling. Alle rekkehus, boder og garasjer ble malt. Det forventes 10-12 års holdbarhet	2013
Alle stikkveier og parkeringsplasser som borettslaget har ansvar for ble asfaltert.	2013
Ny lekeplass ble etablert ved fotballbanen	2013
2 gavlvegger ble utbedret og skiftet panel i forbindelse med malingen	2013
Div råtnete bord på garasjer ble utbedret og nytt blekk montert	2013
Søppelskur på midten ble utvidet og utbedret	2013
Det ble i jan 2014 inngått 3-årig avtale om sikkerhetskontroll av lekeplassene	2014
Ny lekeplass i grend 2	2014
Malt opp parkeringsplasser	2014
Fotballbanen har fått ny grus	2014
Det er produsert og delt ut nye parkeringsbevis	2014
Det ble i jan 2015 inngått 3-årig avtale med Anticimex om kontroll og utrydding av mus/skadedyr	2015
2 gavler ble skiftet pga råte. Nr. 1, 17	2015
Det er sikret tilfredsstillende adkomst for feier på påbygg	2015
Byttet stokker på 2 sandkasser pga råte.	2015
Alle vannrør, kummer og sluk er gjennomspylt.	2015
Bytte av dekke på terrasse. Nesten alle leiligheter på Vollen. Reklamasjon på tidligere utført arbeid.	2016
Internkontroll sendt ut til alle beboere med beskjed om å informere styret om feil som må utbedres og hva som er i bra stand.	2016
Skadede vinduer skiftes ved behov. Det oppgraderes til 3-lags glass.	2016
Nye postkassestativer og flytting av postkasser etter pålegg fra posten	2016
Bygget blomsterbed ved postkassene ved fotballbanen	2017
Alle garasjeporter ble byttet til leddporter med automatisk portåpner	2017
Det ble byttet en del vinduer (ca 50) som var punktert eller hadde råte.	2017
Det ble byttet 1 gavlvegg. Nr. 117	2017
Alle takrenner på selve rekkehusene ble renset og spylt	2017
Det ble gravd og lagt nye kabler til alle garasjer, men nytt EI-anlegg	2018
Det ble gjort klart til at beboere kan bestille ladebokser til sin garasje	2018/2019
Det ble byttet noen defekte/punkterte vinduer	2018
Det ble byttet noen rekkverk på vollen.	2018
Norsk Brannvern gjennomførte brannverninspeksjon av alle leiligheter	2018
Bygd nytt postkassestativ ved tun 1	2018
Montert vann-dren ved 6 garasjer mot vest. Og byttet 3 gavler ved garasjene på midten	2018
Byttet gavlvegg i nr. 29	2018
Byttet 53 vinduer	2019
Byttet gavl i nr 7, 74, 137 og 139	2019
Det er byttet sand i 3 sandkasser	2019



Byttet vannslange til skøytebanen	2019
Tun 1 er utbedret med fjerning av trær og lagt gress	2019
Levering av TV-signaler er byttet fra Get til Telenor. Det er innført fiber	2019
Norsk Brannvern utførte ny brannverninspeksjon av alle leiligheter	2019
Internkontroll sendt ut til alle beboere med beskjed om informere styret om feil som må utbedres .	2019
Det ble kjøpt inn basketballkurv, blir montert i 2020	2020
Byttet 10 vinduer	2020
Byttet terrassevegger i nr 31 og 33	2020
Kjøpt inn 39 stk røykvarslere og 7 slukkeapparater.	2020
Gavlvegg i nr 119 ble byttet	2020
Støpt fast juletre fot ved fotballbanen	2021
Byttet netting i alle luftelukene under tak (gesims)	2021
Byttet til Led-belysning på garasjene, fotballbanen og gangvei Fotballbanen	2021
Byttet 46 vinduer	2021
Byttet gavlvegg i nr 55	2021
Støpt gulv i felles garasje ved fotballbanen	2021
Gravd og drenert i nr 67	2021

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

4. FORSIKRINGER

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

Egenandel er for tiden kr 10.000,-, I 2021 ble det tatt 0 skader på forsikringen.

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

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

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



Sikring mot tap av felleskostnader

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

5. FORKJØPSRETT OG OMSETNING AV BOLIGER

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

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

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

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

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

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

Styret er i løpende kontakt med kommunen og OBOS utbygging på Otto Olsen-tomten. Styret ønsker å følge dette tett opp, slik at byggingen ikke skal genere borettslagets beboere i alt for stor grad. Styret vil takke Tor Andersen for mange gode innspill i saken og at han fortsatt bidrar med bistand i saken.

I slutten av 2020 fikk vi endelig på plass konteiner til glass og metall. Den er plassert på parkeringsplassen ved nr 1. Dette var tydeligvis etterlengtet da den ble full i løpet av et par uker. Da det var mange som var bekymret for gris og knuste glass ved konteineren, har styret evaluert bruken av konteineren. Hittil anses det som lite forsøpling av området, og dette er positivt. Styret har dermed konkludert med at konteineren blir stående på permanent basis.

Styret fornyet parkeringsoblatene i 2020 med gyldighet til 01.10.2023. Hver andelseier har nå 2 grønne eksemplarer, og mulighet til klistremerke i frontruta. Det er frivillig om beboer bruker klistremerke eller parkeringsoblat. Dersom andelseier har byttet rute/bil, er det mulig å få et nytt klistremerke ved henvendelse til styret.

Det ble kjøpt inn nye Led-lamper til garasjene våre i 2020. Disse ble montert i 2021.

Styret fant i forbindelse med budsjettarbeidet for 2022 at det var nødvendig å øke felleskostnadene(husleiene) med 5% i forhold til nivået som var i 2021. Denne økningen gjelder fra 01 01 2022. Det er et mål for styret å holde felleskostnadene så stabile som mulig. Mange av de faste kostnadene har økt en del, i tillegg er det forventet en del normalt vedlikehold i 2022. Pga økte priser på mange områder, kan det være behov for ytterligere økninger fremover.

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



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

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

Styret har snakket med kommunen i 2017 for å få på plass fartsdempende tiltak. Kommunen ønsker ikke å sette opp fartsdumper som tiltak da det ikke gir noen effekt. Det vil også gi utfordring ved brøyting. Det har vært vurdert skilting med lavere fartsgrense. Kommunen mener at regelverket ikke gir anledning til dette. Styret er oppmerksom på gjennomkjøring i Ekelundstien. Dersom det blir økt trafikk, må vi ta kontakt med kommunen for å treffe tiltak.

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

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

Styret bør i året som kommer:

- Utføre nødvendig vedlikehold
- Kontrollere dårlige/råtne vinduer og skifte de som er i dårlig Forfatning. Disse skal inspiseres før vurdering. Planlagt utbedring vår/sommer 2022.
- Noen få opprinnelige varmtvannsberedere og inntakskraner må byttes ved behov.
- Jobbe videre med utskifting til avfallshåndtering.
- Styret vil starte planlegging av maling av husene og garasjene. Foreløpig planlagt i 2023.
- Vurdere å skifte dekke under huskene.

- Det jobbes med løsning av montering av vannmålere i borettslaget.

- Behandle søknader fra beboere.

- Gjennomgå Husordensregler og vedtekter.




Det har vært omsatt 6 boliger i 2021. Prisene på leilighetene har økt betraktelig de siste årene. Ekelundstien btl anses som et attraktivt område å bo i.


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

Lillestrøm, den 28 mars 2022.

Styret for Ekelundstien borettslag


Hans Arne Andresen


Kjersti Nystrøm


Tom Tønsberg

Hege Støtterud


Stian Johannessen



SAK 3: REGNSKAP

7. REGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 359 174 og et årsresultat på kr 238 552. I budsjettet for 2021 var det budsjettert med et driftsresultat på kr 651 466 og et årsresultat på kr 524 216 før nedbetaling av gjeld.

Endringen i de disponible midlene utgjør kr -281 595 (nedgang), Borettslagets disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon, utgjorde pr. 31.12.2021 kr 2 261 512.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

<u>Konto for:</u>	<u>Regnskap:</u>	<u>Budsjett:</u>	<u>Differanse</u>
Drift og vedlikehold	668 154	258 000	-410 154
Større vedlikehold/ påkostninger	811 276	1 000 000	188 724
Energi/fyring	122 199	90 000	-32 199
Kabel-tv og bredbånd	668 537	615 000	-53 537

Hovedårsaken til at tallene er dårligere enn budsjettert, er fordi vi har byttet flere vinduer enn budsjettert. Dette gir utslag i postene Drift- og vedlikehold og større vedlikehold/påkostninger. Noen poster som er budsjettert på større vedlikehold, er blitt bokført på Drift og vedlikehold.

Energi/strøm. Videre har strømregningen blitt høyere enn budsjettert.

Forbruket har også økt pga el-billading. Her skal det merkes at beboere med el-billader blir fakturert etterskuddsvis for sitt forbruk. Disse inntektene blir bokført i 2022. I 2021 ble det bokført inntekter for 2020.

Styret er av den oppfatning at borettslaget har en meget sunn og god økonomi.

Borettslaget har fortsatt godt med disponible, pr. 31.12.2021, ca kr 21 000 pr. bolig. Dette beløpet ligger høyere enn BORI sine retningslinjer, som anbefaler borettslagene å ha disponible midler på mellom kr 10 000-15 000 pr. bolig pr. 31.12. Årsaken til at vi har mer disponible midler enn anbefalt, er fordi vi tok opp et lån på slutten av 2019. Disse midlene skal benyttes til utskifting av vinduer. 46 vinduer ble skiftet sommer 2021. Det forventes også å bytte flere vinduer i 2022.

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

Det er forventet økt vedlikehold, samt at de kommunale avgiftene er forventet med å øke i forhold til 2021. Videre er det snart på tide med å male husene igjen. I den anledning vil det være behov for å ta opp mer fellesgjeld. Med bakgrunn i dette vil styret vurdere om det er behov for å øke felleskostnadene i 2022/2023.

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



Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

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

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader (som ble økt med 5% fra januar 2022).

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 196 500 for 2022. Det er lagt til grunn en økning på ca 2,9% fra året før.

Forsikringer

For bygningsforsikringer er indeksen for 2022 på ca. 4,8%.

Finanskostnader

For vårt lån er det lagt til grunn 2,4 % rente.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en økning på kr 220 000 i 2022 i forhold til 2021.

Oversikten gir et forventet driftsresultat på kr 595 850 før nedbetaling av gjeld, og en forventet endring i de disponible midler på kr -79 257 (underskudd etter betaling av finanskostnader og avdrag).

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

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 597 856	5 345 348	5 541 286	5 818 350
Garasje-inntekter		0	0	50 000	50 000
Andre inntekter	2	15 000	25 750	0	0
Sum inntekter		5 612 856	5 371 098	5 591 286	5 868 350
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	27 777	19 696	27 500	27 200
Styrehonorar	4	197 000	195 000	197 000	201 000
Andre honorarer	4	0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar	4	6 069	6 006	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		188 068	183 660	188 070	193 500
Konsulenttjenester	5	2 741	12 218	3 000	3 000
Kontingenter		42 971	40 901	44 350	43 600
Drift og vedlikehold	6	668 154	564 604	258 000	400 000
Større vedlikehold/påkostninger		811 276	645 097	1 000 000	800 000
Forsikringer		336 741	328 526	339 200	353 200
Kommunale avgifter		1 798 859	1 851 843	1 830 000	2 070 000
Eiendomsskatt		264 528	249 952	255 000	265 000
Energi/fyring	7	122 199	102 724	90 000	121 000
Kabel-TV og bredbånd	8	668 537	512 529	615 000	702 000
Andre driftskostnader	9	118 762	128 436	75 700	76 000
Sum kostnader		5 253 682	4 841 192	4 939 820	5 272 500
Driftsresultat		359 174	529 906	651 466	595 850
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		853	6 329	500	200
Rentekostnader		121 475	167 295	127 750	155 160
Sum finansposter		-120 622	-160 966	-127 250	-154 960
Årets resultat		238 552	368 940	524 216	440 890
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	238 552	368 940	0	0
Sum disponering		238 552	368 940	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	2 303 620	2 303 620
Bygninger	10, 15	40 831 280	40 831 280
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		12 226	12 259
Forskuddsbetalte kostnader		591 050	517 756
Bank		2 097 624	2 359 905
Sum omløpsmidler		2 700 901	2 889 920
SUM EIENDELER		45 835 801	46 024 820



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	10 700	10 700
Opptjent egenkapital	12	18 367 732	18 129 180
Sum egenkapital		18 378 432	18 139 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	6 397 180	6 917 327
Borettsinnskudd	14, 15	20 620 800	20 620 800
Sum langsiktig gjeld		27 017 980	27 538 127
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		5 383	0
Leverandørgjeld		434 006	346 553
Annen kortsiktig gjeld		0	260
Sum kortsiktig gjeld		439 389	346 813
Sum gjeld		27 457 369	27 884 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 835 801	46 024 820

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Ekelundstien Borettslag

Hans-Arne Andresen
Styreleder

Stian Bexrud Johannessen
Styremedlem

Hege Støtterud
Styremedlem

Tom Tønsberg Arnfinn
Styremedlem

Kjersti Nystrøm
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 895 328	4 264 470
Stipulerte renter	127 560	226 980
Stipulerte avdrag	517 968	798 192
Parkeringsplasser/Carport	57 000	55 706
Sum	5 597 856	5 345 348

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	15 000	25 750
Sum	15 000	25 750

Innvilget støtte til lekeapparat fra BORI.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	27 777	27 495
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-7 799
Sum	27 777	19 696

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	197 000	195 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 069	6 006
Sum	203 069	201 006

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket utgifter til sommeravslutning med kr 2 887 og gave kr. 953, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	2 741	10 136
Andre forvaltningstjenester	0	2 083
Sum	2 741	12 218

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	143 814	184 036
Vedlikehold VVS	5 305	6 153
Vedlikehold elektro	163 750	25 208
Vedlikehold utvendige anlegg	42 208	35 992
Vedlikehold garasjer	88 976	86 815
Brannsikring	45 969	67 766
Egenandel forsikringsskader	18 000	6 000
Vaktmestertjenester	160 132	145 634
Snøbrøyting/strøing/feing	0	7 000
Sum	668 154	564 604



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	122 199	102 724
Sum	122 199	102 724

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	668 537	512 529
Sum	668 537	512 529

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	69 627	37 454
Lyspærer, sikringer m.m.	5 019	0
Verktøy og redskaper	0	15 218
Nøkler, låser og skilt	2 237	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 854	36 506
Kontorrekvisita	0	649
Kopiering	0	10 414
Kostnader tillitsvalgte	2 887	2 865
Generalforsamling/årsmøte	6 546	14 251
IT-Kostnader	6 898	5 250
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	3 011	399
Gaver	953	975
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 375	3 558
Velferdskostnader	3 356	900
Sum	118 762	128 436

Note 10 - Anleggsmidler

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

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



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	107	100	10700

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	18 129 180	17 760 240
Tilført til/fra EK fra årets resultat	238 552	368 940
Opptjent egenkapital 31.12	18 367 732	18 129 180

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308106864
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	31.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 416 000
Lånesaldo 01.01:	6 917 327
Avdrag i perioden:	520 147
Lånesaldo 31.12:	6 397 180
Saldo 5 år frem i tid:	3 682 610

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	27 017 980	27 538 127
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	43 134 900	43 134 900

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	29 420 800	29 420 800



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	2 543 107	2 657 231
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	238 552	368 940
Avdrag langsiktig gjeld	-520 147	-483 064
B. Årets endringer disponible midler	-281 595	-114 124
C. Disponible midler 31.12	2 261 512	2 543 107
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 700 901	2 889 920
- Kortsiktig gjeld	439 389	346 813
= Disponible midler 31.12	2 261 512	2 543 107



Resultat og balanse med noter for Ekelundstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekelundstien Borettslag

Styreleder	Hans-Arne Andresen (sign.)	28.03.2022
Styremedlem	Kjersti Nystrøm (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Hege Støtterud (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Tom Tønsberg Arnfinen (sign.)	22.03.2022
Styremedlem	Stian Bexrud Johannessen (sign.)	23.03.2022



Til generalforsamlingen i Ekelundstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ekelundstien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 238 552. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



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

An Association of Independent Accounting Firms



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Lillestrøm, 29. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

29.03.2022 14.00.49

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.