



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 664 383
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 634 976	1 665 030
Sum inntekter		1 634 976	1 665 030
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 222 591	1 086 110
Sum kostnader		2 336 691	1 200 210
Driftsresultat		-701 715	464 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 299	35 638
Sum finansinntekter		57 299	35 638
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 299	35 638
Resultat før skattekostnad		-644 416	500 458
Årsresultat		-644 416	500 458
Totalresultat		-644 416	500 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-644 416	500 458
Sum overføringer og disponeringer		-644 416	500 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		116 964	104 143
Sum fordringer		116 964	104 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		886 794	1 477 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 794	1 477 063
Sum omløpsmidler		1 003 758	1 581 205
SUM EIENDELER		1 003 758	1 581 205

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		903 651	1 548 066
Sum opptjent egenkapital		903 651	1 548 066
Sum egenkapital		903 651	1 548 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 614	18 015
Annen kortsiktig gjeld		28 494	15 124
Sum kortsiktig gjeld		100 107	33 139
Sum gjeld		100 107	33 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 003 758	1 581 205



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371275

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 664 383
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 988 664 383
EKERUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 634 976	1 665 030
Sum inntekter		1 634 976	1 665 030
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 222 591	1 086 110
Sum kostnader		2 336 691	1 200 210
Driftsresultat		-701 715	464 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 299	35 638
Sum finansinntekter		57 299	35 638
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 299	35 638
Resultat før skattekostnad		-644 416	500 458
Årsresultat		-644 416	500 458
Totalresultat		-644 416	500 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-644 416	500 458
Sum overføringer og disponeringer		-644 416	500 458



Organisasjonsnr: 988 664 383
EKERUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		116 964	104 143
Sum fordringer		116 964	104 143
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		886 794	1 477 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 794	1 477 063
Sum omløpsmidler		1 003 758	1 581 205
SUM EIENDELER		1 003 758	1 581 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		903 651	1 548 066
Sum opptjent egenkapital		903 651	1 548 066



Sum egenkapital	903 651	1 548 066
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	71 614	18 015
Annen kortsiktig gjeld	28 494	15 124
Sum kortsiktig gjeld	100 107	33 139
Sum gjeld	100 107	33 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 003 758	1 581 205



Organisasjonsnr: 988 664 383
EKERUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5610
Ekerud Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Ekerud Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, Røykås Grendehus (Vestaveien 25).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra May-Britt Haga
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ekerud Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Protokollvitner velges blant de fremmøtte på årsmøtet og navngis i protokollen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg
1. 5610 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honoraret har ikke øket siden 2016. Sittende styre har også erfart at arbeidet i styret har blitt mye mer tidkrevende etter hvert som sameiet blir eldre.

Godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.



Sak 7

Forslag fra May-Britt Haga

Forslag fremmet av:

May-Britt Haga

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I punkt 3 i vedtektene til sameiet står det at beboer skal søke styret/årsmøtet om godkjenning om å få gjøre tiltak som å sette opp skillevegger, solskjerming, varmpumpe, plating, heller/flis osv. Det finnes ikke noe enkelt oppslagsverk som hverken beboere eller styret kan benytte for å finne ut av hva som er gitt av tillatelser fra tidligere. En løpende oppdatert beslutningslogg på dette temaet hadde avhjulpet dette, og gjort det enklere for både beboere og styret å forholde seg til disse spørsmålene

Styrets innstilling

Sittende styre har selv slitt med dette og synes det er et godt forslag å få samlet slike beslutninger et lett tilgjengelig sted.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret i oppdrag å samle alle tidligere og fremtidige beslutninger som omfatter punkt 3.1.e i vedtektene (rett til bruk) i et dokument som holdes løpende oppdatert for beboerne. Dokumentet kan for eksempel utformes som et vedlegg til vedtektene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linda Midthaug

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Johnsen
- Helene Knutsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Marie Torsvik



Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møtet
- Velges på møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristin Vestmo	Ekerudkroken 4
Styremedlem	Mats Østereng Bakken	Ekerudveien 36
Styremedlem	Erik Odd Hansen	Ekerudveien 36
Styremedlem	Kjersti Laurie Simonsen	Ekerudveien 36
Varamedlem	Helene Magnus Knutsen	Ekerudveien 16

Valgkomiteen

Reidun Lisbeth Myrvold	Ekerudkroken 14
Inger Marie Solheim Torsvik	Ekerudkroken 11

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ekerud Boligsameie

Sameiet består av 60 seksjoner.

Ekerud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988664383, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

97 118

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

Ekerud Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 12 styremøter og gjennomført 2 dugnader. Det har i perioden vært mange små og store saker styret har tatt tak i:

- Det er satt opp nye skilt ved innkjøringen til sameiet. Forhåpentligvis gjør dette det lettere for besøkende, bud eller utrykningskjøretøy å finne riktig adresse
- Oppfølging av dreneringsarbeidene i Ekerudkroken
- Det er gjennomført mange befaringer etter henvendelser fra beboere. Dette kan dreie seg om vann, snø, mus, skjeve terrasser, ytterdører, callinganlegg etc
- Brannsikring
- Juletre er satt opp og tatt ned
- Styret har også, dessverre, i en periode måttet bruke en del ressurser på konfliktløsning mellom beboere

Ladeinfrastruktur

Det ble på årsmøtet i 2022 besluttet å installere ny ladeinfrastruktur i sameiet. Rett etterpå kom de nye fastprisleddene på strømmen, som slår hardt ut ved høy effekt, noe den nye infrastrukturen ville gitt, og i tillegg kom det ladestasjoner på utfartsparkeringen som lader 7 kw/t, evt 22 kw/t hvis bilen kan motta 3-fas. Garasjeladere i grå og hvit rekke lader med drøyt 2 kw/t. Vi har derfor avventet og tenkt at man kanskje burde få en forpliktelse på tilkobling fra beboerne før man gjør en slik investering. Vi har i parallell besluttet å gjøre en test på trekking av ny kabel for større effekt i hvit rekke da en elektriker mente dette burde være mulig. På grunn av sykdom er dette ikke gjort. Det har i perioden ikke vært noen som har purret på den nye infrastrukturen.

Varmepumpe

Ingen har søkt om å få installere varmpumpe, men vi minner om at det kan søkes, og at styret, når søknad kommer, vil vurdere plassering, støy, sjenanse, avløp etc for boligtype.

Sprosser

Noen har fjernet sprosser. Vi har sjekket med Lørenskog kommune. Sameiet må ha gjennomgående samme praksis for sprosser, enten alle med eller alle uten. De som har fjernet sprosser må reparere disse. Hvis sameiet skal være uten sprosser, må det komme som et forslag til årsmøtet. Hvis et slikt forslag kommer, og det er flertall for fjerning, så må tiltaket meldes til kommunen før sprosser kan fjernes.

Solskjerming etc

Da sameiet var nytt ble det satt regler for hvilken markiseduk som skulle benyttes og annen solskjerming skulle gjøres med utvendige persienner. Det var også regler knyttet til leskjermer på balkonger og levegger. Disse reglene kan nok med hell gjennomgås og fornyes i takt med moter og muligheter, men på en slik måte at sameiets enhetlige uttrykk bevares, men ikke nødvendigvis ved stripe markiser. Styret har ikke rullet dette i inneværende periode.

Utekraner i hvit rekke

Styret besluttet for mange år siden at betaling av vannforbruket på utekranene i hvit rekke skulle gå på sameiet. Dette ble gjort fordi OBOS' faktureringsgebyr for å viderefakturere beboerne var større enn selve vannregningen.

Dette er en beslutning som er helt innenfor styrets handlingsrom. Noen har ved gjentatte anledninger tatt opp denne saken i bisetninger, hvis man ønsker at dette skal endres så

må man sende en henvendelse til styret og be om at det endres. Da kan styret behandle saken nok en gang, og evt komme til en annen beslutning.

Større arbeider

Det har det siste året også vært gjennomført en del større tiltak

Drenering i Ekerudkroken

Etter anbudskonkurranse ble Enviro valgt som leverandør for utbedring av drenering i Ekerudkroken. Det er montert rister ved hver innkjøring som skal fange det meste av vannet. Etter at arbeidene var gjennomført så vi at det ikke ble riktig så bra som forventet. Ristene ser ut til å være for korte, slik at for mye vann finner veien på sidene, i tillegg er det ikke drenering bak postkassestativet, og det er uheldig for garasjene på nedsiden. Vi har klaget på det utførte arbeidet. Når snøen har gått vil det komme en ny runde hvor rister forlenges og det også dreneres på baksiden av postkassestativet. For de nye arbeidene skal vi kun belastes nytt materiell.

Rens av ventilasjonsanlegg

Etter en lengre prosess med flere befaringer og tilbud fra ulike leverandører, ble alle ventilasjonskanaler rensset og alle vifter byttet på forsommeren. Dette ble gjort av hensyn til brannfaren ved urensede kanaler. Skifting av vifter ble gjort fordi det ikke var høyere pris for nye vifter enn for vedlikehold av de gamle.

Oppsigelse fra leverandøren av drift og vedlikehold av utearealer

I april 2023 mottok vi plutselig oppsigelse av kontrakten vi hadde med firmaet Uterom. Det gjorde at vi sto uten noen til å klippe plen, brøyte og strø fra 1. juli 2023. Det viste seg raskt at alle nabosameier også var sagt opp, men siden vi er de eneste som benyttet de til sommervedlikehold, så var det vi som hadde det mest travelt. Vi gikk ut med anbudsforespørsel, men fikk ikke mange henvendelser. De få vi fikk, dukket enten ikke opp på befaring, eller det kom aldri et tilbud. Til slutt fikk vi et tilbud fra en stor leverandør, Utemiljø. Vi skrev kontrakt med de. I etterkant ser vi at også alle nabosameiene har endt opp med kontrakt med nettopp Utemiljø. Det har vært, og er fremdeles, ganske mye innkjøringsproblemer, og en ekstrem snøvinter har ikke hjulpet i så måte.

Brannsikring

Det er store utfordringer med brannsikkerheten i hvit rekke. Noen tiltak er allerede iverksatt:

- Årlig service på overrisslingsanlegg (lovpålagt, ikke fulgt opp tidligere)
- Sammenkoblede røykvarslere i hver av oppgangene
- Byttet ødelagte brannhemmende plater terrasseskiller

I tillegg så har to av tre soverom i hvit rekke en type branngardiner. Disse har hos mange sluttet å virke, og reservedeler er ikke å oppdrive. Får å finne ut om det fantes andre løsninger på utfordringene, og om det i utgangspunktet var riktig løsning som ble valgt, kontaktet vi Norconsult og fikk gjennomført en brannteknisk gjennomgang av bygningene. Oppsummert sier rapporten at:

- Alle oppganger må være fri for møbler, klær, sko og andre private eiendeler. Oppgangene er rømningsveier, ikke garderobe. Dette må styret følge opp. Eget skriv er sendt til beboerne i hvit rekke.



- I andre og tredje etasje kan branngardiner på soverommene fjernes gitt at vinduene i oppgangen byttes ut med brannhemmende vinduer. Sittende styre har innhentet tilbud på bytting av vinduer, gjennomføring må følges opp av nytt styre.
- For 1. etasje må det jobbes frem en annen løsning da brannsikringen her må gjøres på soveromssiden. Dette overlater vi til nytt styre.

Økning av felleskostnader

Som rapporten fra årets arbeid i styret viser, så er det stadig nye utgifter sameiet må bære. Vi ser en økende trend i forfall og utfordringer med vann og vær. Vi vet at vi må ta tak i minst én garasje hvor det trenger inn vann til stadighet, vi har til observasjon noen andre punkt hvor det kan bli behov for tiltak. Sittende styre har forsøkt å finne grensen for hva som er den enkeltes ansvar, og hva som faller på sameiet, men dette er ikke enkelt, selv om det er behandlet både i vedtekter og lovverk. Vi er redd dette også vil kunne påføre sameiet ytterligere kostnader i årene som kommer.

Vi satte felleskostnadene opp siste gang i februar 2021 med kr 500,- i snitt. I april 2022 gikk felleskostnadene NED med kr 167,- i snitt (etter at et lån var nedbetalt).

Nå vil vi øke igjen fra juni 2024, altså etter 3 år og 4 måneder. Konsumprisindeksen har i samme periode øket med 17% (tall fra SSB), så vår tilleggsøkning for å dekke øket vedlikeholdsbehov er 3%.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeid knyttet til drenering.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 903 651**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til løpende vedlikehold, som vanligvis vil dekke behovet. Det vi ser er at med en stadig eldre bygningsmasse, så dukker det opp uforutsette utgifter oftere. Disse er det vanskelig å budsjettere med da de kan være på beløp fra noen tusen til kanskje noen hundre tusen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 1.06.2024, som er ytterligere beskrevet i punktet for Styrets arbeid.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EKERUD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel:SNL4Z-PQCPG-3EQOS-135TQ-WES3O2-VIPOC



EKERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 664 383, KUNDENR. 5610

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 634 976	1 665 030	1 635 000	1 845 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 634 976	1 665 030	1 635 000	1 845 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 279	-8 838	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-118 413	-113 843	-117 000	-125 000
Konsulenthonorar	6	-3 225	-1 392	-1 500	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-1 208 704	-148 497	-200 000	-250 000
Forsikringer		-318 502	-285 263	-314 000	-350 000
Kommunale avgifter	8	-1 819	-1 676	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-434 774	-372 564	-387 000	-455 000
Andre driftskostnader	9	-127 875	-154 037	-176 450	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 336 691	-1 200 210	-1 318 050	-1 526 100
DRIFTSRESULTAT		-701 715	464 820	316 950	318 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	57 299	35 638	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		57 299	35 638	0	0
ÅRSRESULTAT		-644 416	500 458	316 950	318 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	500 458		
Fra opptjent egenkapital		-644 416	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 849	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 115	104 143
Driftskonto OBOS-banken		162 744	193 793
Sparekonto OBOS-banken		724 050	1 283 270
SUM OMLØPSMIDLER		1 003 758	1 581 205
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 003 758	1 581 205
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		903 651	1 548 066
SUM EGENKAPITAL		903 651	1 548 066
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 721	15 124
Leverandørgjeld		71 614	18 015
Annen kortsiktig gjeld	11	8 773	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 107	33 139
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 003 758	1 581 205
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 28.02.2024
Styret i Ekerud Boligsameie

Kristin Vestmo /s/

Mats Østereng Bakken /s/

Kjersti Laurie Simonsen /s/

Erik Odd Hansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 311 696
TV	323 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 634 976

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg har styret fått utbetalt kr. 962,50 i kjøregodtgjørelse

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 279.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
SUM KONSULENTHONORAR	-3 225

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 900
Drift/vedlikehold VVS	-12 230
Drift/vedlikehold elektro	-12 577
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-765 689
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-262 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 183
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 208 704

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 819
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 819

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-4 875
Snørydding	-70 797
Gressklipping	-36 400
Andre fremmede tjenester	-2 401
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-450
Bilgodtgjørelse	-963
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 335
Velferdskostnader	-455
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 875

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 049
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110



13

Ekerud Boligsameie

Kundeutbytte fra Gjensidige	31 503
SUM FINANSINTEKTER	57 299

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsluttet konto i DnB (Ekerud huseierlag)	-8 773
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 773



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82812424. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 5610 Selskapsnavn: Ekerud Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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