



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 480 736	9 546 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 480 736</b>	<b>9 546 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 002 136	898 346
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 862	99 033
Annen driftskostnad		11 315 507	8 160 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 412 505</b>	<b>9 157 554</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 931 769</b>	<b>389 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 763	123 038
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 763</b>	<b>123 038</b>
Annen finanskostnad		2 344	110
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 344</b>	<b>110</b>
<b>Netto finans</b>		<b>121 419</b>	<b>122 928</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 810 350	511 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 862 677	58 599 838
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 096	96 309
Sum varige driftsmidler		58 870 773	58 696 147
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		122 512	122 512
Sum finansielle anleggsmidler		122 512	122 512
Sum anleggsmidler		58 993 285	58 818 659
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 000	
Andre fordringer		361 580	1 104 297
Sum fordringer		391 580	1 104 297
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 153	4 278 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 153	4 278 608
Sum omløpsmidler		1 599 733	5 382 905
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 593 018</b>	<b>64 201 564</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		21 800	21 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 800</b>	<b>21 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		40 062 218	41 872 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 062 218</b>	<b>41 872 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 084 018</b>	<b>41 894 368</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		19 541 200	19 541 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 541 200</b>	<b>19 541 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 541 200</b>	<b>19 541 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		789 611	2 652 263
Skyldige offentlige avgifter		49 834	49 385
Annen kortsiktig gjeld		128 354	64 348
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>967 800</b>	<b>2 765 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 509 000</b>	<b>22 307 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 593 018</b>	<b>64 201 564</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 610200

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 305 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.08.2021



Organisasjonsnr: 948 305 909  
ELVEFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 480 736	9 546 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 480 736</b>	<b>9 546 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 002 136	898 346
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 862	99 033
Annen driftskostnad		11 315 507	8 160 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 412 505</b>	<b>9 157 554</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 931 769</b>	<b>389 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 763	123 038
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 763</b>	<b>123 038</b>
Annen finanskostnad		2 344	110
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 344</b>	<b>110</b>
<b>Netto finans</b>		<b>121 419</b>	<b>122 928</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 810 350	511 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>



Organisasjonsnr: 948 305 909  
ELVEFARET BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	58 862 677	58 599 838
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8 096	96 309
---	-------	--------

Sum varige driftsmidler	58 870 773	58 696 147
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	122 512	122 512
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	122 512	122 512
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	58 993 285	58 818 659
-------------------	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer	30 000	
-----------------	--------	--

Andre fordringer	361 580	1 104 297
------------------	---------	-----------

Sum fordringer	391 580	1 104 297
----------------	---------	-----------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 208 153	4 278 608
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 208 153	4 278 608
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	1 599 733	5 382 905
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	60 593 018	64 201 564
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	21 800	21 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>21 800</b>	<b>21 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	40 062 218	41 872 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>40 062 218</b>	<b>41 872 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>40 084 018</b>	<b>41 894 368</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	19 541 200	19 541 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 541 200</b>	<b>19 541 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 541 200</b>	<b>19 541 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	789 611	2 652 263
Skyldige offentlige avgifter	49 834	49 385
Annen kortsiktig gjeld	128 354	64 348
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>967 800</b>	<b>2 765 996</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 509 000</b>	<b>22 307 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>60 593 018</b>	<b>64 201 564</b>



Organisasjonsnr: 948 305 909  
ELVEFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Elvefaret Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 17. juni 2021 kl. 1900 Med forbehold om coronarestriksjoner avholdes generalforsamlingen på plenen på sydsiden av Møllefaret 46 som i fjor.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elvefaret Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen. Husk å holde avstand til hverandre.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag  
avholdes tirsdag 17. juni 2021 kl. 1900 i fellesområdet utenfor  
borettslaget.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Re-etablering og utvidelse av kameraovervåkning i fellesgarasjen

Forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 02.06.2021  
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Janne Lundgren

Tor Martin Aspholm

Janne Anita Kvammen

Stein Ivar H Mollestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
Styremedlem	Tor Martin Aspholm	Møllefaret 62 B
Styremedlem	Janne Anita Kvammen	Møllefaret 64 H
Styremedlem	Stein Ivar H Mollestad	Møllefaret 42 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Olaf Devik Møllefaret 50 C

Varadelegert

Janne Lundgren Møllefaret 44 C

### Valgkomiteen

Tor Audun Gram Møllefaret 46 A

Torstein Lindby Møllefaret 54 A

Lona Nordén Møllefaret 62 A

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

### Generelle opplysninger om Elvefaret Borettslag

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Elvefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Møllefaret 40-56 og 60-72

Borettslaget ligger på tre separate tomter; gårdsnummer 28 og bruksnummer 976, 977 og 978

Første innflytting skjedde i 1979. Opprinnelig var tomten festet fra Oslo Kommune og kjøpt i 1986. Tomtearelet er totalt på 28 353 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Elvefaret Borettslag har 1 ansatt.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

### Vaktmestertjenester

Borettslaget har fast ansatt bygningshåndverker. Bygningshåndverkeren ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Stillingen omfatter også vaktmestertjeneste. Reidar Kjelløkken er ansatt i stillingen. Kontakttelefon er 924 84 205, e-post [vaktmester@elvefaret.no](mailto:vaktmester@elvefaret.no). Trefftiden er mellom kl. 07:00 og 15:00 mandag tom torsdag, samt fra kl. 07:00 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl. 18:00 til 19:00.

Med unntak av prekære forhold, henstilles det til beboerne å unngå å kontakte vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

### Vektertjeneste og videoovervåking

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av vekter. Ved innkjøringsporten til garasjeanlegget er det installert videokamera. Anlegget er registrert og drives etter forskrifter fastsatt av datatilsynet.

### Styret

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest per e-post til [styret@elvefaret.no](mailto:styret@elvefaret.no), telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller eventuelt per brev. Se også borettslagets hjemmesider på [www.elvefaret.no](http://www.elvefaret.no).

Styret avholder jevnlig møter og befaringer. Mye av styrets daglige kontakt og diskusjoner foregår ved bruk av e-post.

### Innkjøring og parkering

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasje plass i fellesgarasje under terrasseblokkene. De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr. 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

I tillegg til fellesgarasjen er det anlagt parkeringsplass ved nedkjøring til fellesgarasjen. Denne parkeringsplassen er forbeholdt gjester til borettslaget og er kun tilgjengelig for beboere på dagtid hverdager, se skilting. Beboeres misbruk av gjesteparkeringsplassen medfører kontrollavgift, gjentatte overtredelser vil kunne medføre borttauing. Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område.

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert telefonstyrt bom ved innkjørsel til borettslaget. Nødvendig ferdseil skal holdes på et minimum. De siste 200 oppringingene blir lagret i portens interne logg.

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at parkering i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy.



Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås. Trallene skal være fastlåst, alle leiligheter/rekkehus skal ha nøkkel som passer (oppgangsnøkkel/gammel garasjenøkkel).

## **Barnehagen**

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler og etter prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget.

## **Miljøutvalget**

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det har vært arrangert blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreff.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefaret 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Bente Bogen, se borettslagets websider. Tilgjengelighet av Møllestua har dessverre vært begrenset gjennom 2020 grunnet Corona restriksjoner.

## **Nøkler/skilt**

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler til fellesboder / vaskeri og adgangsbrikker til inngangsparti / fellesgarasjen. Nye nøkler/adgangsbrikker bestilles via borettslagets hjemmeside. Det er verdt å merke seg at nøkler til oppganger/gamle garasjenøkler passer til fellesboder / bodrom og en del fellesutstyr så som traller og stiger som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier.

Nye beboere bes skilte postkasse. Nye skilt kan ordnes via borettslagets hjemmeside.

## **Vaskeri**

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Nye polletter kan ordnes via borettslagets hjemmesider.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i vaskeriene. Blant annet skal de oppsatte vasketider holdes for å unngå å plage naboer til fellesvaskeriene.

## **Renhold**

Borettslaget har avtale med Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeoppganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene.

## **Kabel-tv og internett**

Borettslaget har RiksTV som TV-leverandør. TV-pakken inneholder et bredt utvalg av kanaler (65) med tillegg som Viasport, Paramount+, HBO Nordic TV 2 Sport 1 og 2 og Eurosport inkludert.

Det er OBOS OpenNet som drifter vårt fibernett og leverer Internet-kapasitet til alle beboerne. Fra 1. juli 2020 får alle leiligheter levert internett via ny fellesavtale inkludert i felleskostnadene. OBOS OpenNet sluttet å fakturere beboerne individuelt fra og med denne datoen.



Hastigheten på fellesavtalen er opp mot 1000 Mbit til alle. Hvis noen har dekket Internet av arbeidsgiver, kan man kontakte support hos OBOS OpenNet som vil fremskaffe nødvendig dokumentasjon til din arbeidsgiver.

### **Bruksoverlating (fremleie)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

### **Innboforsikring**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle brannslukkere ble skiftet ut i 2015. Oppdatert branninstruks ligger på nettsiden.

### **Rehabilitering og større vedlikehold**

#### **2020:**

- \* Ferdigstilt felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene
- \* Utvidet brikkebasert adgangskontroll til også å omfatte nye inngangspartier
- \* Ferdigstilte montering «smarte lamper» i fellesgarasje og gangarealer i terrasseblokkene
- \* Skiftet 16 avtrekksvifter i fellesgarasjen (avsug fra leiligheter)
- \* Byttet åpningsbare (gjenstående Møllefaret 44 og 46 og rekkehusene)
- \* Byttet en del kledning

#### **2019:**

- \* Påbegynt utskifting av alle felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene
- \* Skiftet adgangskontroll i fellesgarasjen
- \* Påbegynt utskifting av lys i fellesgarasjen



- \* Utskifting av ventilasjonsvifter i Møllefaret 46 og 62
- \* Skilting av gangveiene med «barn leker», fartsskilt og oppsatte fartsdumper på gangveier og i garasjen

## **2018:**

- \* Resterende værutsatte bevegelige vinduer i rekkehus skiftet
- \* Alle entredører til terrasseleilighetene er byttet
- \* Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt

## **2017:**

- \* Ladeanlegg for elbiler installert. Anlegget har kapasitet til å dekke alle parkeringsplassene i fellesgarasjen
- \* Takutbedringer/reparasjoner
- \* Bevegelige værutsatte vinduer i rekkehus nedre vei skiftet

## **2016 og tidligere:**

- \* Fibernett installert og TV signaler omkoblet til RiksTV
- \* Bevegelige værutsatte vinduer i terrasseblokkene utskiftet
- \* Radonreducerende tiltak gjennomført
- \* Slamsuging av utekummer
- \* Utskiftning av værutsatte paneler
- \* Tak skiftet Møllefaret 72
- \* Bed mellom 44 og 48 ble utbedret
- \* Terrassedører i rekkehus utskiftet
- \* Diverse snekker/takarbeider ifbm taklekkasjer/inngangspartier/bodvegger/trevegger
- \* Brannslukkere skiftet ut, brannslanger i rekkehus byttet ut med brannslukkere
- \* Felles varmtvannsbereder i MF 46C ble skiftet ut
- \* Store deler av treveggene ble beiset på dugnadsbasis
- \* Enkelte partier av uttørket panel ble utskiftet
- \* Utearbeider (garasjeinnkjøring, hellelegging, flytting flaggstang, trefelling) installasjon av felles renovasjonspunkter for rekkehusene
- \* Utbedring av utearealer, lekearealer, sandkasser, rekkverk
- \* Utskifting av ytterdører i rekkehus
- \* Utskifting av terrassedører
- \* Utbedring og tildekking av betongskader (fasader)
- \* Utskifting av terrassedører
- \* Yttervegger (trevegger) beiset på dugnadsbasis
- \* Asfaltering av øvre og nedre gangvei og garasjenedkjøring
- \* Vasking/rensing av takgesimser på terrasseblokker
- \* Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)



- \* Steinlegging av inngangspartier
- \* Maling/repasasjon av verandakasser
- \* Sikringsskap i terrasseblokker kontrollert for varmgang
- \* Skiftet takbelegg i inngangspartier og gangpassasjer
- \* Utette avløpsrør tettet ved innvendig plastpålegging
- \* Ventilasjonsanlegg gjennomgått, rensert og kontrollert
- \* Utbedret drenering rundt rekkehus
- \* Alle tak lagt om slik at fall går mot sluk, innebar også tilleggisolering på tak

Prioritering av oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets prioriteringsbeslutninger.

### **Renovasjon**

Beboere bes følge Renovasjonsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen. Hageavfall / bygningsavfall / hvitevarer osv leveres enklest på Smestad gjenbruksstasjon. Utplassering av container, iSekk eller lignende skal avtales med styret/vaktmester. Hageavfall skal ikke kastes i friområdene rundt borettslaget.

### **Fuktutbedring/drenering**

Underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utsiden. Videre er det tilfeller av fuktneidslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktneidslag unngås. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader skal styret/vaktmester kontaktes.

### **Vannrør, stoppekraner og avløpsrør**

Det oppdages jevnlig lekkasjer i vannrørene. Spesielt utsatt er varmtvannsrør i terrasseblokkenes underetasjer. Dette fordi disse har kontinuerlig sirkulasjon for å sikre raskt varmtvann ut til den enkelte leilighet.

Gitt anleggets alder må borettslaget påregne stadige lekkasjer. Å skifte ut alle rør er i praksis vanskelig da de i de fleste tilfeller ligger skjult og innebygget/innstøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registrert at mange stoppekraner er vanskelige å stenge og å komme til. I mange tilfeller er heller ikke avstengningen fullstendig. Beboere bes sørge for at stoppekraner sjekkes jevnlig og at en ved ombygging av kjøkken og/eller bad sikrer at stoppekraner blir skiftet og montert slik at disse er lette å lukke. Borettslaget er behjelpelig med å finne praktiske løsninger.

Det er beboers ansvar å vite hvor stoppekranene til leiligheten befinner seg og hvordan disse skal opereres. Er du i tvil ta kontakt med vaktmester eller styret.

### **Ladeanlegg Elbiler**

Borettslaget inngikk tidlig 2017 kontrakt med Movel for installasjon og drift av ladeanlegg for elbiler i fellesgarasjen.



Anlegget er dimensjonert for å kunne tilby lading til alle garasjeplassene. For å unngå overbelastning av el-anlegget ellers er ladeanlegget såkalt smart. Dvs at anlegget hele tiden kan styres i forhold til tilgjengelig strøm og i prioritet etter annet forbruk. Anlegget er et av de første anlegg av denne type og er benyttet som et referanseprosjekt for andre borettslag. Anlegget er i store trekk finansiert av de første 55 beboere som i 2017 tegnet seg for ladepunkt (eller «kun kabling»). Pr 31. desember 2020 var 74 ladepunkter kablet opp, og 68 av disse var komplette med ladeboks.

For å etablere anleggets fellesdel har borettslaget forskuttet et mindre beløp. Pr 31. desember 2020 har anlegget kostet kr -2 174 202 og innbetalt er kr 1 940 700 (Se note 10 til regnskapet).

Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra finansielt på lik linje som de første som ble installert i 2017. Videre er det styrets intensjon at ladeanlegget ikke i vesentlig grad skal belaste eller generere inntekter borettslagets regnskap. Beboere som ønsker å installere ladepunkt må bestille dette gjennom styret. Bestillingsskjema og annen informasjon finnes på våre nettsider, [www.elvefaret.no](http://www.elvefaret.no).



Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Elvefaret Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning – Elvefaret Borettslag



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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 10. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 480 736.

Dette er kr 829 736 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjettet ikke hadde medregnet eiendomsskatten på kr 358 943 som blir viderefakturert gjennom felleskostnadene til de andelene som er berørt av denne.

I tillegg har det blitt bestilt ladepunkt til en verdi av kr 300 000, som på lik linje med eiendomsskatten blir viderefakturert andelen som har bestilt dette og som blir ført som en driftsinntekt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 12 412 505.

Dette er kr 1 186 340 høyere enn budsjettert og skyldes blant annet prosjektene som ble forsinket i 2019 og ferdigstilt i 2020, og det at eiendomsskatten heller ikke er budsjettert inn som en utgift.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et styrt underskudd på kr 1 810 350 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 631 933 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 000 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet installasjon av varmegjenvinning og rehabilitering av terrasser.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Forbruket forventes å reduseres betydelig, dels grunnet installasjon av «smarte lamper» og dels igangsettelse av varmegjenvinningsanlegget.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 119 358. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag.

### Lån

Elvefaret Borettslag har inngått lån i OBOS-banken i forbindelse med prosjekt bergvarme og varmegjenvinning. Det er et annuitetslån med rente på 1,95% og løper til april 2036. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 5 279 fra 2020. Økningen er en følge av indeksregulering.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021 og økningen med 10% som ble iverksatt 01.02.21.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## ELVEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 616 910</b>	<b>2 330 006</b>	<b>2 616 910</b>	<b>631 933</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 810 350	511 950	-1 575 165	-1 871 300
Tillegg for nye langsiktige lån	0	0	0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. Lån	0	0	0	-129 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	-262 840	-324 080	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -6 649	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 984 976</b>	<b>286 903</b>	<b>-1 575 165</b>	<b>999 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>631 933</b>	<b>2 616 909</b>	<b>1 041 745</b>	<b>1 631 633</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 599 733	5 382 905		
Kortsiktig gjeld	-967 800	-2 765 996		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>631 933</b>	<b>2 616 909</b>		



**ELVEFARET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 017 036	9 315 096	9 651 000	10 505 000
Ladestasjoner elbil	10	300 000	168 200	0	0
Andre inntekter	3	163 700	63 280	0	300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 480 736</b>	<b>9 546 576</b>	<b>9 651 000</b>	<b>10 805 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-762 136	-658 346	-726 000	-777 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-260 000
Avskrivninger	16	-94 862	-99 033	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 295	-8 625	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-211 065	-205 720	-211 065	-217 000
Konsulenthonorar	7	-17 313	-8 610	-10 000	-20 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-43 600	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-5 785 228	-2 982 015	-5 000 000	-6 000 000
Forsikringer		-954 849	-856 401	-887 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-2 256 203	-2 161 003	-1 898 000	-1 915 000
Energi/fyring		-481 132	-639 726	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-910 571	-596 542	-950 000	-1 120 000
Andre driftskostnader	11	-646 250	-657 932	-651 000	-700 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 412 505</b>	<b>-9 157 554</b>	<b>-11 226 165</b>	<b>-12 634 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 931 769</b>	<b>389 022</b>	<b>-1 575 165</b>	<b>-1 829 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	123 763	123 038	0	0
Finanskostnader	13	-2 344	-110	0	-42 300
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>121 419</b>	<b>122 928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 810 350</b>	<b>511 950</b>	<b>-1 575 165</b>	<b>-1 871 300</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 810 350			



ELVEFARET BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	54 863 000	54 863 000
Etablering av ladestasjoner for elbil	10, 15	2 174 202	1 911 363
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	16	8 096	96 309
Langsiktige fordringer	17	122 512	122 512
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>58 993 285</b>	<b>58 818 659</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		30 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		361 580	1 104 297
Driftskonto OBOS-banken		811 069	2 692 866
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 777	26 946
Sparekonto OBOS-banken		305 725	1 484 547
Innestående i andre banker		65 582	74 249
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 599 733</b>	<b>5 382 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 593 018</b>	<b>64 201 564</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		40 062 218	41 872 568
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 084 018</b>	<b>41 894 368</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	18	19 541 200	19 541 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 541 200</b>	<b>19 541 200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		789 611	2 652 263
Skyldige offentlige avgifter	19	49 834	49 385
Annen kortsiktig gjeld	20	128 355	64 348
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>967 800</b>	<b>2 765 996</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 593 018</b>	<b>64 201 564</b>



Pantstillelse	21	19 541 200	19 541 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2021  
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Tor Martin Aspholm /s/

Janne Anita Kvammen /s/

Stein Ivar H Mollestad /s/

Janne Lundgren /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	9 361 068
Eiendomsskatt	366 180
Trappevask	200 340
Leietillegg påbygg	96 648
Leie Møllestua	38 820
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 063 056</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-44 760
Trappevask	-1 260
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 017 036</b>

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

Automatpenger vaskeri	4 600
Nøkler	15 600
Skilt	1 800
Tilskudd til smart belysning, fra «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake»	110 000
Leieinntekter	31 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>163 700</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-541 298
Påløpte feriepenger	-64 956
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-131 429
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 339
Pensjonskostnader innskudd	-28 793
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-762 136</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 700, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 081
Konsulentbistand, Fornebu forvaltning AS	-2 125
Bistand søknad Enova, Boligenergi AS	-9 106
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 313</b>

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

Utskifting og ombygging av avtrekksvifter i garasjekjeller, Bryn Byggklima AS	-632 281
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-632 281</b>



Drift/vedlikehold bygninger	-3 674 364
Drift/vedlikehold VVS	-182 500
Drift/vedlikehold elektro	-1 034 070
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 019
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 381
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 000
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-36 486
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 785 228</b>

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

#### NOTE: 9

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-358 943
Vann- og avløpsavgift	-1 275 876
Renovasjonsavgift	-621 384
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 256 203</b>

#### NOTE: 10

##### LADESTASJONER ELBIL

Ladestasjoner fakturert i 2017	1 245 000
Ladestasjoner fakturert i 2018	227 500
Ladestasjoner fakturert i 2019	168 200
Ladestasjoner fakturert i 2020	300 000
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>1 940 700</b>
Kostnader 2017	-1 265 261
Kostnader 2018	-322 022
Kostnader 2019	-324 080
Kostnader 2020	-262 839
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-2 174 202</b>
<b>SUM LADESTASJONER ELBIL</b>	<b>-233 502</b>

Ladeanlegget eies av borettslaget og ladeboksene er knyttet til spesifikke garasjeplasser som igjen følger faste boliger.

Prosjektet vedr installasjon av elbilladere vil løpe over flere år. Over tid skal prosjektet gå i kr. null. Det er kun de som ønsker installasjon som skal betale for det. For å holde oversikten over inntekter og kostnader, vil det hvert år utarbeides et prosjektregnskap som angitt i note over.

#### NOTE: 11

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 078
Verktøy og redskaper	-1 207



Driftsmateriell	-47 929
Lyspærer og sikringer	-398
Vaktmestertjenester	-7 063
Vakthold	-292 558
Renhold ved firmaer	-249 367
Andre fremmede tjenester	-7 672
Trykksaker	-4 275
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 700
Andre kontorkostnader	-2 645
Telefon, annet	-1 478
Porto	-4 866
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 167
Bank- og kortgebyr	-3 348
Velferdskostnader/Miljøutvalget	-13 050
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-646 250</b>

## NOTE: 12

### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	587
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 725
Renter bank	14
Kundeutbytte fra Gjensidige	117 437
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>123 763</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 347
Andre rentekostnader	-997
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 344</b>

## NOTE: 14

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1979	54 863 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>54 863 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.976, 977 og 978.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1049.

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

## NOTE: 15

### REHABILITERING

Etablering av ladestasjoner for elbil. Aktiveres ved prosjektets slutt	2 174 202
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>2 174 202</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord

Tilgang 2018

26 469

Avskrevet tidligere

-9 558

Avskrevet i år

-8 823

8 088

Gressklipper

Tilgang 2020

6 649

Avskrevet i år

-6 648

1

Plog

Tilgang 1999

29 089

Avskrevet tidligere

-29 088

1

Sandspreder

Tilgang 1999

15 683

Avskrevet tidligere

-15 682

1

Strøsingelcontainer

Tilgang 1999

54 120

Avskrevet tidligere

-54 119

1

Toro gressklipper

Tilgang 2006

43 750

Avskrevet tidligere

-43 749

1

Traktor m/utstyr

Tilgang 1999

648 784

Avskrevet tidligere

-648 783

1

Tørketrommel

Tilgang 2017

43 260

Avskrevet tidligere

-39 655

Avskrevet i år

-3 604

1

Søppelhus

Tilgang 2014

530 528

Avskrevet tidligere

-454 740

Avskrevet i år

-75 787

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****8 096****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-94 862****NOTE: 17**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd Oslo Kommune, Barnehage	122 512
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>122 512</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986	-1 900 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-19 541 200</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 777
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 057
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-49 834</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-64 956
Påløpte kostnader	-63 399
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-128 355</b>

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020.

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
<b>TOTALT</b>	<b>19 541 200</b>

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

Bygninger	54 863 000
Tomt	1 825 475
<b>TOTALT</b>	<b>56 688 475</b>

### **SAK A: Re-etablering og utvidelse av kameraovervåking i fellesgarasjen**

Elvefaret Borettslag har hatt kameraovervåking ved innkjøring til fellesgarasjen. Anlegget er godkjent ihht regler fra Datatilsynet, men er ikke lenger operativt. Fellesgarasjen har i tillegg kontroll ved patruljerende vakt to ganger pr natt.

Tross vakthold og kamera ved porten har det fra tid til annen vært innbrudd og opphold av personer uten nødvendig ærend i fellesgarasjen.

Styret foreslår å reetablere og utvide kameraovervåkingen. Installasjonen kan gjøres effektivt og rimelig ved å utnytte nettverk som allerede er etablert for ladebokser.

På bakgrunn av GDPR reglene har Datatilsynet har satt opp regler som skal være tilfredstillende for at kameraovervåking skal være akseptabelt, følgende punkter er sentrale;

- **Formålsbegrensning:** Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen – som ikke skal skje på måter som er uforenlige med formålet. Dersom man overvåker et parkeringsanlegg for å forebygge hæververk og tyveri, kan man ikke bruke opptakene til å passe på at vaktmesteren gjør jobben sin.
- **Nødvendighet:** Det må gjøres en vurdering av om kameraovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Kan det samme oppnås ved fysisk sikring i form av låser og alarmsystemer, økt lyssetting eller andre tiltak, er det ikke gitt at kameraovervåking vil være lovlig.
- **Interesseovervekt:** Godene man ønsker å oppnå med kameraovervåking, må være større enn inngrepet i personvernet.
- **Kan personverninngrepet reduseres?** Dersom det er mulig å redusere inngrepet i personvernet med andre tiltak, slik som: Kortvarig lagring av opptakene, plassering av kamera slik at de ikke fanger opp større områder eller andre aktiviteter enn nødvendig, eventuelt tidsstyring av overvåkingen?

#### **Formålsbegrensning**

Formålet med kameraovervåkingen er:

Forebygge og oppklare straffbare handlinger inkludert hæververk på fellesarealene og beboernes eiendeler i garasjene  
Vern av liv, helse og materiell

Kameraovervåkingen vil ikke kunne følge bevegelser i sanntid, ta nærbilder eller benytte ansiktsgjenkjenning. Alle opptak er kun tilgjengelig begrenset tid, etter begrunnelse og innsyn vil bli logget.

#### **Nødvendighet**

Kameraovervåking har vist seg effektivt der det er satt opp, og er en faktor for å hindre hæververk og tyveri.



## **Interesseovervekt og personvern**

Personvern er et svært viktig anliggende i Elvefaret borettslag. Kameraovervåking er likevel vurdert nyttig for å ivareta andre sider ved personvern, som sikring av liv og helse samt felles eiendom og private eiendeler. Styret vurderer det derfor slik at kameraovervåking er fordelaktig av disse grunner.

## **Hvor og hvordan gjennomføres kameraovervåkingen?**

Overvåkingen gjelder fellesgarasjen med innganger. Kameraene vil ikke fange opp utvendige områder eller private områder.

Kameraene lagrer kun opptak uten lyd og benytter ikke ansikts- og skiltgjenkjenning. Det vil ikke bli satt opp noen form for zoom eller filmning som følger bevegelser.

Opptak lagres når kameraene oppdager nærmere definerte bevegelser. Alle data lagres på egen videoservert i avlåst noderom. Opptak slettes automatisk etter 14 dager.

## **Hvordan kan opptakene brukes?**

Kameraovervåking kan virke proaktivt (for å hindre en hendelse) og reaktivt (for å oppklare en hendelse). Opptakene som gjøres proaktivt slettes fortløpende etter 14 dager. I de tilfellene opptaket avdekker en hendelse og videresendes politiet, vil det være aktuelt å ta vare på opptaket til hendelsen er oppklart, det er politianmeldt/meldt forsikring og det er grunnlag for å fremme et krav.

Styret oppretter protokoll for logging av innsyn og verifikasjon av anleggets operative status. Anleggets operative status skal sjekkes hver tredje måned.

## **Hvem har ansvaret for håndtering av kameraer og opptak?**

Styret i Elvefaret Borettslag er behandlingsansvarlig for opptakene, og er de eneste som kan logge på kameraovervåkingen. Informasjon om kameraovervåking og gjeldende instruks skal til enhver tid ligge på borettslagets nettsider.

## **Hvordan oppbevares kameraopptakene**

Det er viktig at kameraopptakene ikke kommer på avveier. Opptakene skal oppbevares i henhold til reglement, og være sikret med to nivå autentisering, samt være i avlåst rom.

## **Styrets innstilling**

Styret mener at kameraovervåking vil være et effektivt tiltak til å avdekke og å begrense uheldige hendelser i fellesgarasjen som negativt kan påvirke liv, helse og materiell.

Kameraovervåking er et rimelig alternativ i forhold til dagens sporadiske vakthold.

Alternative tiltak er hyppigere vekterkontroll, generelt økt oppmerksomhet blant beboere og vaktmester. Dessverre er denne typen kontroll uansett sporadisk, bare kameraovervåking sikrer en kontinuerlig tilstedeværelse. Vaktholdet koster borettslaget kr 25 000 pr mnd., og videoanlegget med installasjon koster ca 75 000 kr.

## **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag gir styret fullmakt til å re-etablere og utvide kameraovervåking i fellesgarasjen. Generalforsamlingen forutsetter at kameraovervåkingen til enhver tid følger regler gitt av Datatilsynet eller annen relevant myndighet og at gjeldende regler er tilgjengelig på borettslagets nettsider.