



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 497 952	3 486 676
Sum inntekter		3 497 952	3 486 676
Kostnader			
Lønnskostnad		158 784	127 672
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		255 277	94 266
Annen driftskostnad		2 791 887	2 260 959
Sum kostnader		3 205 948	2 482 897
Driftsresultat		292 004	1 003 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 336	988
Sum finansinntekter		6 336	988
Annen finanskostnad		316 896	183 687
Sum finanskostnader		316 896	183 687
Netto finans		-310 560	-182 699
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 556	821 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 556	821 080
Årsresultat		-18 556	821 080
Totalresultat		-18 556	821 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 556	821 080
Sum overføringer og disponeringer		-18 556	821 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 507 449	33 540 623
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 423 358	316 289
Sum varige driftsmidler		36 930 807	33 856 912
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		71 111	
Sum finansielle anleggsmidler		71 111	0
Sum anleggsmidler		37 001 919	33 856 912
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	10 164
Andre fordringer		48 018	158 057
Sum fordringer		48 123	168 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 006 311	1 197 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 006 311	1 197 025
Sum omløpsmidler		7 054 433	1 365 245
SUM EIENDELER		44 056 352	35 222 157



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 167 405	14 185 961
Sum opptjent egenkapital		14 167 405	14 185 961
Sum egenkapital		14 174 005	14 192 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 462 454	9 568 061
Øvrig langsiktig gjeld		11 465 882	11 428 299
Sum annen langsiktig gjeld		27 928 336	20 996 360
Sum langsiktig gjeld		27 928 336	20 996 360
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 697	1 075
Leverandørgjeld		1 945 927	30 707
Skyldige offentlige avgifter		1 446	180
Annen kortsiktig gjeld		2 941	1 274
Sum kortsiktig gjeld		1 954 010	33 236
Sum gjeld		29 882 347	21 029 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 056 352	35 222 157



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491459

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 497 952	3 486 676
Sum inntekter		3 497 952	3 486 676
Kostnader			
Lønnskostnad		158 784	127 672
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		255 277	94 266
Annen driftskostnad		2 791 887	2 260 959
Sum kostnader		3 205 948	2 482 897
Driftsresultat		292 004	1 003 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 336	988
Sum finansinntekter		6 336	988
Annen finanskostnad		316 896	183 687
Sum finanskostnader		316 896	183 687
Netto finans		-310 560	-182 699
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 556	821 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 556	821 080
Årsresultat		-18 556	821 080
Totalresultat		-18 556	821 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 556	821 080
Sum overføringer og disponeringer		-18 556	821 080



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 507 449	33 540 623
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 423 358	316 289
Sum varige driftsmidler		36 930 807	33 856 912
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		71 111	
Sum finansielle anleggsmidler		71 111	0
Sum anleggsmidler		37 001 919	33 856 912
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	10 164
Andre fordringer		48 018	158 057
Sum fordringer		48 123	168 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 006 311	1 197 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 006 311	1 197 025
Sum omløpsmidler		7 054 433	1 365 245
SUM EIENDELER		44 056 352	35 222 157

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital	6 600	6 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 167 405	14 185 961
Sum opptjent egenkapital	14 167 405	14 185 961
Sum egenkapital	14 174 005	14 192 561
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 462 454	9 568 061
Øvrig langsiktig gjeld	11 465 882	11 428 299
Sum annen langsiktig gjeld	27 928 336	20 996 360
Sum langsiktig gjeld	27 928 336	20 996 360
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 697	1 075
Leverandørgjeld	1 945 927	30 707
Skyldige offentlige avgifter	1 446	180
Annen kortsiktig gjeld	2 941	1 274
Sum kortsiktig gjeld	1 954 010	33 236
Sum gjeld	29 882 347	21 029 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 056 352	35 222 157



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

Ellingsrudjordet B/L

8. juni 2023

Selskapsnummer: 568





Velkommen til årsmøte i Ellingsrudjordet B/L

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:

8. juni 2023 kl. 18:00, Grendehuset, Munkebekken 99.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og årsregnskap for 2022
6. Forslag fra styret: Regler for bruk av parkering- og garasjeanlegg
7. Forslag fra styret: Sponsing
8. Fastsettelse av styrehonorarer
9. Fastsettelse av prosjekthonorar
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellingsrudjordet B/L



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

OBOS stiller som møteleder

Sak 2

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 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

Som fører av protokollen ble Ramandeep Kaur foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av 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 5

Årsrapport og årsregnskap for 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og Årsregnskap for 2022, og årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Oppdatert årsrapport til innkalling..pdf

Sak 6

Forslag fra styret: Regler for bruk av parkering- og garasjeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedlagt dokument.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner vedlagte regler.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til regler for parkerings- og garasjeanlegg.

Vedlegg

2. Parkering og garasjer Ellingsrudjøret brl.pdf

Sak 7

Forslag fra styret: Sponsing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret får med ujevne mellomrom spørsmål om vi ønsker å sponse arrangementer og foreninger. Styret ønsker at generalforsamlingen tar stilling til spørsmålet.

Styrets innstilling

Styret er delt i synet på sponsing og har derfor ingen omforent innstilling i saken.

Forslag til vedtak

Styret kan sponse arrangementer/foreninger med inntil 3500 kroner per år. Ved flere forespørsler skal styret sørge for rullering av mottakere.

Sak 8

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse for ordinært styrearbeid for styreperioden 2022-2023 settes til kr. 100 000.



Sak 9

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret får kr 25 000 for ekstraordinært arbeid knyttet til prosjekter i borettslaget for styreperioden 2022-2023.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Viser til vedlagt innstilling fra Valgkomiteen (som en del av Årsrapport og Årsregnskap for 2022)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tawar Sarzali-Peroti
- Torkel Ramberg

Valg av 2 varamedlem

Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henning Andersen
- Rim Yosef Tesfu
Valgkomiteens innstilling (i etterkant av opprinnelig innstilling)

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cathrine Bergjordet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarne Østby

Sak 12

Valg av valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Heidi Herstad Hammerlund
- Petter Bjerke



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Bergjordet	Munkebekken 31
Nestleder	Carl Fredrik Mollén	Munkebekken 139
Styremedlem	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem	Liv-Synnøve Aurland	Munkebekken 59
Styremedlem	Tawar Sarzali-Peroti	Munkebekken 57
Varamedlem	Henning Andersen	Munkebekken 21
Varamedlem	Torkel Ramberg	Munkebekken 137

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Cathrine Bergjordet Munkebekken 31

Varadelegert

Bjarne Østby Munkebekken 81

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ellingsrudjordet@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ellingsrudjordet B/L

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

109 57

Første innflytting skjedde i 1985. Tomten ble kjøpt i 1985.



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.

Ellingsrudjordet B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2022-2023

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrudjordet borettslag for perioden fra generalforsamlingen i 2022.

Formål

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

Møter

Styret har avholdt møter 1 gang pr måned møter samt byggemøter hver 14 dag siden oppstart av garasjeprosjekt. I tillegg har enkelte saker blitt elektronisk behandlet mellom styremøtene.

Økonomisk oversikt

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

Rehabilitering

Styret har i denne perioden tatt over garasjene fra garaselaget og startet bygging av nye garasjer. Arbeidet gjøres sammen med Munkebekken Borettslag, med Obos Prosjekt som prosjektleder. Prosjektet omfatter også kjørearealer og internveier. Prosjektet er planlagt ferdig i juni 2023.

Vedlikeholdsarbeid

Nye avfallsbrønner ble satt opp høsten 2022 og skal være klare til bruk våren 2023. Godkjenningsprosessen hos Oslo kommune har tatt svært lang tid.

Utbygginger

Det har vært en utbygging i perioden. Det har også blitt bygd tre boder. Borettslaget har tidligere hatt avtale med Obos prosjekt som skal godkjenne alle nye tilbygg. Kostnaden belastes andelseier. Borettslagets kontaktperson sluttet i Obos Prosjekt og det skal etableres ny avtale.



Skader

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

Det er en del restanser som skal håndteres i løpet av 2023, blant annet;

- Gjennomgang av vinduer
- Beslag på tak/vanngjennomtreninger ved ventilasjonsrør og piper
- Noen skader på gjerder
- Bobler i maling

Klager/henvendelser

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

Snørydding

Borettslaget har avtale med Frode Gran om snørydding og strøing.

Vaktmester

Robin A Bekkevold har avsluttet sitt forhold til vaktmester. Det har vært andre personer involvert men der pr.d.d Thea-Pernille Risan Svendsen som har ansvar for vaktmester oppgaver.

Dugnad

Det ble avholdt vårdugnad i 2022, men høstdugnaden ble begrenset på grunn av oppstart av garasjeprojektet.

Sosiale arrangement

I forbindelse med julegrantenningen ble det også konsert med Oslo Janitsjar, besøk av julenisse samt servering av gløgg og pepperkaker i grendehuset.

Informasjon

Styret bruker nå kun vibbo/styrerommet til informasjon ut til beboere. Ved bruk av automatisk varsling på epost og sms når styret ut til samtlige andeler i borettslaget via denne kanalen. Styret bruker nyhetsfunksjonen i Vibbo aktivt for å informere andelseiere om stort og smått.

Styret har hatt over 200 samtaletråder med beboere i meldingstjenesten tilknyttet Vibbo siden mai 2022, i tillegg til henvendelser som kommer til styrets epostadresse og direkte til enkeltmedlemmer i styret. Styret håndterer med andre ord en stor mengde henvendelser. Styret foretrekker å få alle henvendelser i Vibbo da meldingstjenesten der gjør det enklere for styret å holde oversikt over sakene og hvorvidt disse er løst eller ikke. Endringer i styret

Kalle Fostervoll trakk seg som styreleder i august 2022 og Cathrine Bergjordet ble valgt som ny styreleder på ekstraordinær generalforsamling 31.august 2022. På samme møte ble Tawar Sarzali-Peroti styremedlem (tidligere varamedlem) og Henning Refsdal Andersen kom inn som nytt varamedlem.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og gebyr på lån.

Resultat

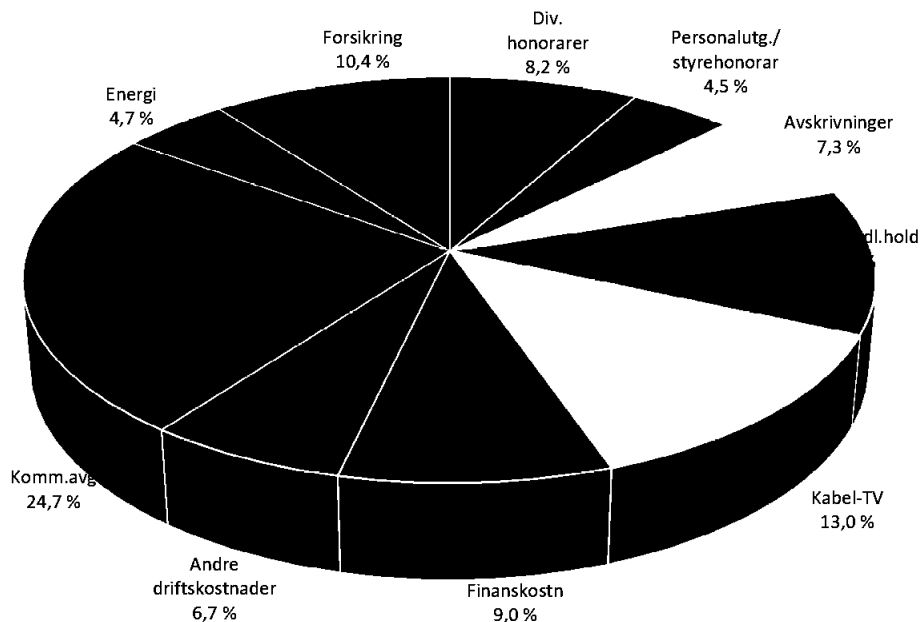
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram

Diagrammet viser fordeling av borettslagets kostnader.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 19 000 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret redusere med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudjordet B/L.

Lån

Ellingsrudjordet B/L har tre lån i OBOS Banken.

1. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10%. Løpetiden er 20 år.
2. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85%. Løpetiden er 30 år.
3. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10%. Løpetiden er 30 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst varsler vi, i samsvar med forretningsførerkontrakten, en justering av forretningsførerhonoraret for deres selskap med 4,2 % fra 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Felleskostnadene økte med 7% fra 01.01.2023, og med kr.1 500 pr andel fra 01.05.2023 knyttet til bygging av garasjer og veier, avfallssystem og diverse andre tiltak.



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrud Grendehus. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Oslø, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Bert Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 332 009	896 260	1 332 009	5 100 000
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-18 556	821 080	560 800	-18 669 000
Tilbakeføring av avskrivning	13 255 277	94 266	94 000	94 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -3 362 346	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 7 360 000	0	0	18 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -465 607	-479 597	-481 000	-700 000
Innsk. øremerk. bankkto	-354	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 768 414	435 749	173 800	- 1 275 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 100 422	1 332 009	1 505 809	3 825 000
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 054 433	1 365 245		
Kortsiktig gjeld	-1 954 011	-33 236		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 100 422	1 332 009		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 497 952	3 486 676	3 759 000	4 540 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 497 952	3 486 676	3 759 000	4 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-48 784	-27 672	-28 000	-57 000
Styrehonorar	4	-110 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-255 277	-94 266	-94 000	-94 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-6 295	-6 000	-8 000
Andre honorar		0	0	0	-25 000
Forretningsførerhonorar		-109 840	-107 160	-110 000	-114 000
Konsulenthonorar	6	-169 456	-85 572	-50 000	-40 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-406 955	-147 567	-500 000	-19 375 000
Forsikringer		-364 468	-327 604	-365 000	-417 000
Kommunale avgifter	8	-865 315	-823 119	-844 000	-1 015 000
Energi/fyring		-163 200	-131 447	-130 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-457 595	-422 812	-531 000	-315 000
Andre driftskostnader	9	-233 482	-196 183	-240 000	-186 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 205 948	-2 482 897	-3 011 200	-21 909 000
DRIFTSRESULTAT		292 004	1 003 779	747 800	-17 369 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 336	988	5 000	0
Finanskostnader	11	-316 896	-183 687	-192 000	-1 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-310 560	-182 699	-187 000	-1 300 000
ÅRSRESULTAT		-18 556	821 080	560 800	-18 669 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	821 080		
Fra opptjent egenkapital		-18 556	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 422 827	32 422 827
Tomt		862 897	862 897
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	21	221 725	254 899
Andre varige driftsmidler	13	3 423 358	316 289
Miljøbankkonto, øremerket		71 111	0
SUM ANLEGGSMIDLER		37 001 919	33 856 912
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	48 123	168 221
Driftskonto OBOS-banken		7 002 096	695 067
Sparekonto OBOS-banken		4 215	501 958
SUM OMLØPSMIDLER		7 054 433	1 365 245
SUM EIENDELER		44 056 352	35 222 157
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		14 167 405	14 185 961
SUM EGENKAPITAL		14 174 005	14 192 561
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 462 454	9 568 061
Borettsinnskudd	16	11 173 400	11 173 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	70 757	0
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	21	221 725	254 899
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 928 336	20 996 360
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 945 927	30 707
Skyldige offentlige avgifter	18	1 446	180
Påløpte renter		3 697	1 075
Annen kortsiktig gjeld	19	2 941	1 274
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 954 011	33 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 056 352	35 222 157
Pantstillelse	20	42 534 200	22 174 200
Garantiansvar	21	1 092 128	1 255 183

Oslo, 19.04.2023

Styret i Ellingsrudjordet Borettslag

*Cathrine Bergjordet /s/**Bjarne Østby /s/**Liv-Synnøve Aurland /s/**Tawar Sarzali-Peroti /s/**Carl Fredrik Mollén /s/*

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 175 458
Internett	166 254
Kabel-tv	116 160
Leietillegg påbygg	23 136
Eiendomsskatt	16 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 497 952

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 507
Påløpte feriepenger	-2 941
Arbeidsgiveravgift	-19 381
Yrkesskadeforsikring	-1 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 784

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-17 915
OBOS Prosjekt AS	-103 125
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-48 416
SUM KONSULENTHONORAR	-169 456

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 081
Drift/vedlikehold VVS	-21 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-251 859
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-16 458
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-406 955

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 993
Vann- og avløpsavgift	-451 155
Feieavgift	-11 329
Renovasjonsavgift	-385 838
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-865 315

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-67 429
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 650
Driftsmateriell	-2 876
Snørydding	-93 136
Andre fremmede tjenester	-3 260
Trykksaker	-834
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-4 314
Porto	-100
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 100
Bank- og kortgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-7 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-233 482

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 725
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 611
SUM FINANSINNTEKTER	6 336

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-273 621
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 334
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 941
SUM FINANSKOSTNADER	-316 896

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1986	32 422 827
SUM BYGNINGER	32 422 827

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

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

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

Snøfreser nr. 2

Tilgang 2018 49 910

Avskrevet tidligere -39 928

Avskrevet i år -9 981

1

Snøfreser

Tilgang 2006 17 990

Avskrevet tidligere -17 989

1

Avfallsanlegg

Tilgang 2022 1 498 125

Avskrevet i år -149 812

1 348 313

Brannstige

Tilgang 2018 294 300

Tilgang 2019 295 700

Avskrevet tidligere -294 894

Avskrevet i år -84 284

210 822

Garasjeanlegg

Tilgang 2022 1 864 221

1 864 221

Garasjeanlegg

Tilgang 1986 11 200

Avgang i år -11 200

0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**3 423 358****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-255 277****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer 35 749

Tap på krav -35 644

Ellingsrud grendehus 48 018

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 48 123

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -11 000 000

Nedbetalt tidligere 1 431 939

Nedbetalt i år 452 763

-9 115 298

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -1 360 000

Nedbetalt i år 4 071

-1 355 929

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 (av ramme 19 000 000) -6 000 000

Nedbetalt i år 8 773

-5 991 227**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-16 462 454****NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -11 173 400

SUM BORETTSSINNSKUDD -11 173 400**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -70 757

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -70 757**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 446

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 446**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 941

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 941

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 173 400
Pantelån	16 462 454
TOTALT	27 635 854

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 422 827
Tomt	862 897
TOTALT	33 285 724

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 20,31 % av Ellingsrud grendehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i grendehuset. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i grendehuset, og utgjør kr 1 092 128.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i grendehuset er inntatt i resultatregnskapet, under posten "drift og vedlikehold". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Solgte boliger i 2022

Oversikten under viser antall solgte boliger i 2022 hos Ellingsrudjordet B/L. Det har blitt solgt fire boliger med gjennomsnittspris på kr 6 218 000.

Antall rom	Pris
5-roms	6 650 000,-
5-roms	5 980 000,-
5-roms	6 250 000,-
5-roms	5 992 000,-

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Fiber	Lagt inn fiber i alle boenhetene fra OBOS OpenNet
2018 - 2019	Maling og utskifting av vinduer	Byttet innvendige stoppekraner
2013	Stoppekraner og postkasser. Se detaljer	Satt opp nye postkasser på stativ
1999 - 2013	Beising mm.	1999/00 Alle husene ble beiset. 2002 Skiftet takkanter på gavelvegger og boder. 2004/05 Husene ble beiset. 2009 Oppstart med å bytte inngangsdører og terrassedører 2010/11 Ferdigstilt bytte av inngang -og terrassedører 2012 Byttet en del råttan panel Beising av alle husene Byttet utvendige hovedstoppekraner Nye stigtrinn til piper
		2013 Byttet innvendige stoppekraner Satt opp nye postkasser på stativ

**VEDLEGG - REF. NOTE 21 i ÅRSREGNSKAP 2022**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 999	-48 617	317 000	317 000
Andre inntekter	3	73 200	210 400	14 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		154 199	161 783	331 000	367 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-8 695	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-19 760	-19 280	-20 000	-20 000
Konsulenthonorar	7	-2 310	-2 897	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-22 034	-27 491	-88 000	-150 000
Forsikringer		-8 115	-7 674	-8 000	-9 000
Energi		-45 393	-40 079	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-8 882	-15 765	-43 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-154 643	-161 816	-249 000	-301 000
DRIFTSRESULTAT		-444	-33	82 000	66 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	444	33	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		444	33	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	82 000	66 000



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	847 538	847 538
SUM ANLEGGSMIDLER		847 538	847 538
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		210	5 886
Andre kortsiktige fordringer	12	20 400	0
Driftskonto OBOS-banken		223 680	401 759
SUM OMLØPSMIDLER		244 290	407 645
SUM EIENDELER		1 091 828	1 255 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld, Innskudd		847 538	847 538
SUM LANGSIKTIG GJELD		847 538	847 538
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 865	9 604
Annen kortsiktig gjeld	13	236 425	398 041
SUM KORTSIKTIG GJELD		244 290	407 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 091 828	1 255 183
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.2. 2023

Styret i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Ina Hjortland Folkesson /s/

Liv-Synnøve Aurland /s/

Roger Grafsrønningen /s/



Regler for parkering og bruk av garasjer

Innhold

1. Generell informasjon	1
2. Parkeringsregler	1
3. Garasjer	2

1. Generell informasjon

- Borettslaget har to områder med oppmerkede parkeringsplasser.
- Parkeringsplasser med mulighet for lading av elbil har egne regler som bestemmes av styret.
- Borettslaget kan inngå avtale med autorisert parkeringsselskap som påser at borettslagets parkeringsregler etterfølges, eventuelle overtredelser ilegges gebyr utstedt av parkeringsselskapet.
- Styret i borettslaget hverken kan eller vil vurdere skjønnsmessige årsaker til at gebyrer som ifølge reglene er korrekt ilagt, skal kanselleres. Dette uavhengig av hvem som har mottatt gebyret, enten dette er styremedlemmer, andelseiere, beboere eller gjester. Alle er underlagt de samme parkeringsreglene. Eventuelle klager på gebyrer må rettes til parkeringsselskapet.
- Det er beboeres ansvar å sette seg inn i reglene samt informere egne gjester om disse.
- Det er ikke nødvendigvis nok plasser i borettslaget til at alle alltid vil finne parkeringsplass her. Det kan parkeres langs veien (Munkebekken), dette er kommunale plasser.

2. Parkeringsregler

1. Det kan kun parkeres i garasjer og på oppmerkede parkeringsplasser.
2. Garasjene skal brukes til parkering motorisert kjøretøy med tilbehør. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets oppmerkede plasser om garasjen benyttes til annet en parkering.
3. Parkering på borettslagets gang- og stikkveier er forbudt, men borettslaget tillater stans for nødvendig av/pålessing. Kjøretøy som observeres hensatt i over 15 minutter, uten aktiv av/pålessing, kan taues bort uten varsel, på bileiers bekostning.
4. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, bobiler, firmabiler eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelse av dette punktet kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
5. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelse av dette punktet kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.
6. Logomerkede/uniformerte kjøretøy (håndverkere etc.) kan stå parkert fra 06:00 til 17:00 alle steder i borettslaget på hverdager i forbindelse med arbeid i borettslaget såfremt parkeringen ikke er til hinder for fri ferdsel. Utover disse tidspunktene må det skaffes parkeringstillatelse.
7. Alle biler som tilhører beboere i borettslaget bør registreres i Vibbo. Uregistrerte kjøretøy kan kun stå parkert på oppmerkede plasser i maks 3 døgn (72 timer) uavhengig om kjøretøyet er



brukt/flyttet i mellomtiden. Kjøretøyet må være borte fra alle gjesteparkeringer i borettslaget i minimum 1 døgn (24 timer) før ny parkering kan påbegynnes.

8. Parkering som ikke dekkes av disse vedtektene, må ha forhåndsgodkjenning av styret. Styret kan ved behov dele ut tillatelser som kan brukes på alle oppmerkede plasser i det tidsrom som er angitt på tillatelsen. Kontakt styret på Vibbo.

3. Garasjer

- Det skal aldri lades elbil på garasjenes stikkontakter.
- Garasjene skal ikke innredes på en måte som skader brannveggene. Ønsker man å skru opp hyller og kroker skal det kun skrues i synlig stenderverk
- Feil, mangler og skader skal varsles styret umiddelbart
- Framleie av garasjer er tillatt etter godkjenning fra styret. Andelseiere i Ellingsrudjordet borettslag har prioritet ved framleie.
- Ved framleie vil andelseier fortsatt stå ansvarlig overfor borettslaget og det er utleiers plikt å informere leietagere om regler for bruk av garasjen



0568 Ellingsrudjordet B/L

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Cathrine Bergjordet	Munkebekken 31
Styremedlem	Liv-Synnøve Aurland	Munkebekken 59
Styremedlem	Bjarne Østby	Munkebekken 81

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: TAWAR SARZALI-PEROTI	Adresse: MB 57
	E-postadresse:
Navn: TORSEL RAMBERG	Adresse: 137
	E-postadresse:

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: HENNING ANDERSEN	Adresse: MB 21
	E-postadresse:
2. Navn:	Adresse:
	E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: CATHRINE BERGJORDET	Adresse: MB 31
---------------------------	----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: BJARNE ØSTBY	Adresse: MB 81
--------------------	----------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: PETTER BJERKE	Adresse: MB 143
	E-postadresse:
Navn: HEIDI HERSTAD HAMMERLUND	Adresse: MB 15
	E-postadresse:
Navn:	Adresse:
	E-postadresse:

F. Sameiet Ellingsrud Grendehus

En vararepresentant utnevnes av det nye styret.

Dato: 30/3-23 I valgkomiteen for Ellingsrudjordet B/L



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.06.23

Selskapsnummer: 568 **Selskapsnavn:** Ellingsrudjordet B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.