



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 994 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 4 635 497        | 4 755 042        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 635 497</b> | <b>4 755 042</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 91 280           | 83 676           |
| Annen driftskostnad                          |      | 2 726 520        | 1 139 588        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>2 817 800</b> | <b>1 223 264</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1 817 697</b> | <b>3 531 778</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 1 430            | 4 390            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>1 430</b>     | <b>4 390</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 173 779          | 334 050          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>173 779</b>   | <b>334 050</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-172 349</b>  | <b>-329 660</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 1 645 348        | 3 202 118        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 75 242 000        | 75 242 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 75 242 000        | 75 242 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 75 242 000        | 75 242 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 64 071            | 71 295            |
| Sum fordringer                             |      | 64 071            | 71 295            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 458 993         | 3 079 882         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 458 993         | 3 079 882         |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 523 063         | 3 151 177         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>76 765 063</b> | <b>78 393 177</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 200 000           | 200 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>200 000</b>    | <b>200 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 44 785 831        | 43 140 483        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>44 785 831</b> | <b>43 140 483</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>44 985 831</b> | <b>43 340 483</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>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 16 532 728        | 19 732 230        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 14 810 000        | 14 810 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>31 342 728</b> | <b>34 542 230</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>31 342 728</b> | <b>34 542 230</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 370 742           | 416 703           |
| Leverandørgjeld                          |      | 65 762            | 52 456            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      |                   | 41 305            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>436 504</b>    | <b>510 463</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>31 779 232</b> | <b>35 052 693</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>76 765 063</b> | <b>78 393 177</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489714

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 994 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 987 994 339  
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 4 635 497        | 4 755 042        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>4 635 497</b> | <b>4 755 042</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 91 280           | 83 676           |
| Annen driftskostnad                          |             | 2 726 520        | 1 139 588        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>2 817 800</b> | <b>1 223 264</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>1 817 697</b> | <b>3 531 778</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 1 430            | 4 390            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>1 430</b>     | <b>4 390</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 173 779          | 334 050          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>173 779</b>   | <b>334 050</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-172 349</b>  | <b>-329 660</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 1 645 348        | 3 202 118        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>1 645 348</b> | <b>3 202 118</b> |





|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 44 785 831        | 43 140 483        |
| Sum egenkapital                   | 44 985 831        | 43 340 483        |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld            |                   |                   |
| Gjeld til                         |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 16 532 728        | 19 732 230        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 14 810 000        | 14 810 000        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 31 342 728        | 34 542 230        |
| Sum langsiktig gjeld              | 31 342 728        | 34 542 230        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til                         |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 370 742           | 416 703           |
| Leverandørgjeld                   | 65 762            | 52 456            |
| Annen kortsiktig gjeld            |                   | 41 305            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 436 504           | 510 463           |
| Sum gjeld                         | 31 779 232        | 35 052 693        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>76 765 063</b> | <b>78 393 177</b> |



Organisasjonsnr: 987 994 339  
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Ekebergkleiva Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 23. mai 2022

Selskapsnummer: 5649





## Velkommen til årsmøte i Ekebergkleiva Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5649>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 19. mai kl. 17:00.

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 17:00 , Teams.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Generalforsamling på teams, avstemning på styrerommet.no

Det vil avholdes et digitalt generalforsamling på teams mens avstemning foregår på styrerommet.no.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. vedtektsendring
7. Sklisikkert belegg på trappen mellom nr. 19E og Ekebergveien
8. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Ekebergkleiva Borettslag**



Sak 1

## 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 2

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår Christian F. Norløff fra Obos Eiendomsforvaltning som møteleder

**Forslag til vedtak**

Christian Norløff velges som møteleder

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



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

Revisjonsberetning og årsrapport ligger vedlagt.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. 5649 Årsrapport.pdf
- 2. 6.1 Revisjonsberetning 2021- Ekebergkleiva brl s.5649.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

### **Styrets innstilling**

Dette er samme beløp som i fjor. Vi ønsker å gå tilbake til ordningen med at honoraret indeksreguleres fra år til år. Reguleringen settes av OBOS

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [80 000] + indeks

Sak 6

## **vedtektsendring**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

I dag sier vedtektene at generalforsamlingen må samtykke før styret kan gi bruksrett til andelene for areal utenfor egen seksjon. (§ 13)

### **Styrets innstilling**



Det er svært uheldig at det er noen som helst mulighet til å kunne få eksklusiv bruksrett for deler av fellesområdene.

Bruksrett vil si at noen beboere avsperrer områder for de andre. Uansett beliggenhet. De får på bekostning av borettslagets fellesskap et eksklusivt uteareal og øker med dette boligens verdi betraktelig. Dette gjelder uansett om det er gratis, ved salg eller ved leie. I tillegg vil det forringe verdi på andres leiligheter fordi vi ikke kan vise frem en åpen bruksvennlig uteplass for alle.

Dette vil være en del av boligmassen. Problemer med ansvarsfordeling i forbindelse med skader og slitasje kommer til å bli svært vanskelig.

Og: Hvor mange skal vi ha? Hvor store skal de være? Hvem skal kunne gjøre det? Kvalitetskrav. Hvordan skal de se ut? Hvordan kommer det hele til å se ut? De må i hovedsak være på grøntarealene inntil boligene fordi gangveiene kan ikke sperres.

Styret ønsker å endre teksten til at "Det er ikke noen form for eksklusiv bruksrett i fellesarealene".

#### **Forslag til vedtak**

§13 - Pkt 5 fjernes

Sak 7

### **Sklisikkert belegg på trappen mellom nr. 19E og Ekebergveien**

#### **Forslag fremmet av:**

Håvard Alshus

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg har flyttet inn i Konows gate 19E og trives veldig godt. Men det blir problematisk i helgene med metallrist-trappene, når kjæresten min kommer for å bo her. Hun har med sine to hunder og går i blant i høyhælte støvler/sko.

Det er nemlig kun tilgang til boligen via metallgitter-trapper. Det blir smertefullt og kan skade hundepotene og vi må per i dag bære hundene opp eller ned trappene, hunder som hver veier 22 kilo. Vi er i dag avhengige av å være hjemme samtidig, for å bære hunder opp og ned trapper flere ganger daglig. Metallgitter-trapper er i tillegg trøblete for damesko/-støvler med hæl.



## Styrets innstilling

Styret er ikke for dette fordi det er et gjentakende problem i alle trapper og gangbroer. Vi driver og ser etter løsninger, men kommer ikke til å ha dette som en prioritet. Borettslaget har hatt en del store utgifter de siste årene, og et større utlegg nå er uaktuelt dersom det ikke er prekært

## Forslag til vedtak

feste et skli-sikkert belegg på en tredjedel av bredden av de 21 trappetrinnene mellom Konows gate 19 E, og Ekebergveien. Vi har innhentet et tilbud fra Oslo Sveisemek for de 21 trinnene opp til Ekebergveien. Materialer og en dags jobb kommer på ca 30 000 kroner, og jeg kan dekke 20 000 kr av summen selv, da blir kostnaden kr 250 på hver av de 40 boenhetene. Jobben tar kun én dag og trenger ikke utføres tidlig på morgenen. Vintertid vil det kunne legges seg snø og is oppå det sklisikre belegget, men 2/3 av bredden vil fortsatt være fri. Oslo Sveisemek har gitt tilbakemelding på at arbeidet kan utføres i slutten av mai måned.

## Vedlegg

3. bilde innsendt sak2 .jffif

4. bilde innsendt sak.jffif

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Annette Lippestad  
Har sittet som leder i to år og ønsker å fortsette en ny periode

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Martini Momrak  
Kari har sittet i to år som styremedlem og ønsker å fortsette i en ny periode

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Maren Eline Fossan  
Maren har sittet som varamedlem i ett år og kan stille til ny periode
- Sindre Snoen  
Ønsker å stille som vara



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                          |                   |
|-------------|--------------------------|-------------------|
| Leder       | Annette Lippestad        | Konows Gate 15 J  |
| Styremedlem | Emilie Mass Dalhaug      | Konows Gate 21 B  |
| Styremedlem | Carl Nicolai S Holtskog  | Konows Gate 21 C  |
| Styremedlem | Kari Martini Momrak      | Konows Gate 17 D  |
| Styremedlem | Kari Anne Schwach        | Konows Gate 15 H  |
| Varamedlem  | Maren Eline Fossan       | Konows Gate 21 C  |
| Varamedlem  | Silje Helene Tune Ganger | Kjetterudveien 13 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

### Generelle opplysninger om Ekebergkleiva Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

233      116

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

Ekebergkleiva Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Avsluttede og løpende oppgaver

I tillegg til en rekke løpende oppgaver både faste og uforutsette:

- Utbedring av balkonger og boder ble ferdigstilt april / juni 2021. Arbeidene med bodene ble et langt større og lengre prosjekt enn estimert grunnet dårligere tilstand enn tidligere avdekket.

- Det har vært en prosess tilknyttet bruksrett i fellesarealer som har vært tidkrevende, prosessen er nå konkludert og avsluttet.

- Styret har dekket og kartlagt kommende behov for fellesskapet, særlig med hensyn til bakgård. Arbeidet er påbegynt.

- Styret er i gang med å se på muligheten for energibesparende tiltak.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 955 301.  
Dette er noe lavere enn budsjetter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 817 800.  
Dette er i henhold til budsjett.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 645 348 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 086 559 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 152 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 økte energikostnader i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9,5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ekebergkleiva Borettslag.

### Lån

Revidert utgave

| Betegnelse | Lånsnr.:           | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restlønnetid | Lånevare                      | Rente                | Eff.   | IN  |
|------------|--------------------|----------------|---------------------|--------------|-------------------------------|----------------------|--------|-----|
| HUS301     | <u>11496676.5</u>  | 13 927 408,00  | 01.04.22            | 39 Terminer  | Annuitet, kvartalsvis forfall | 0,89% flytende rente | Ukjent | Ja  |
| OB BK01    | <u>98207807729</u> | 1 033 039,00   | 30.03.22            | 150 Terminer | Annuitet, månedlig forfall    | 2,4% flytende rente  | 2,53%  | Nei |
| OB BK02    | <u>98207920304</u> | 1 553 981,00   | 30.03.22            | 345 Terminer | Annuitet, månedlig forfall    | 2,4% flytende rente  | 2,49%  | Nei |

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

| DISPONIBLE MIDLER                          |                   |                  |                  |                  |  |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| Note                                       | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |  |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>2 640 713</b>  | <b>977 991</b>   | <b>2 640 713</b> | <b>1 086 559</b> |  |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                   |                  |                  |                  |  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 1 645 348         | 3 202 118        | 141 482          | 1 353 720        |  |
| Tillegg for nye langsiktige lån 16         | 0                 | 1 600 000        | 0                | 0                |  |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 16        | -1 519 306        | -1 600 827       | 0                | 0                |  |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15         | -1 680 196        | -1 538 568       | 0                | 0                |  |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>-1 554 154</b> | <b>1 662 723</b> | <b>141 482</b>   | <b>1 353 720</b> |  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>1 086 559</b>  | <b>2 640 714</b> | <b>2 782 195</b> | <b>2 440 279</b> |  |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                   |                  |                  |                  |  |
| Omløpsmidler                               | 1 523 063         | 3 151 177        |                  |                  |  |
| Kortsiktig gjeld                           | -436 504          | -510 463         |                  |                  |  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>1 086 559</b>  | <b>2 640 714</b> |                  |                  |  |



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

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 1 528 566         | 1 835 765         | 1 742 287         | 1 482 576         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 426 340         | 1 376 636         | 1 374 713         | 1 431 424         |
| Andre inntekter                    | 3    | 395               | 4 073             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>2 955 301</b>  | <b>3 216 474</b>  | <b>3 117 000</b>  | <b>2 914 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -11 280           | -7 676            | -11 000           | -11 280           |
| Styrehonorar                       | 5    | -80 000           | -76 000           | -76 000           | -80 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 579            | -9 120            | -8 000            | -8 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -82 748           | -80 455           | -82 000           | -85 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -40 979           | -63 032           | -30 000           | -30 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 708 036        | -141 866          | -1 697 000        | -152 000          |
| Forsikringer                       |      | -108 886          | -103 963          | -122 000          | -110 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -342 021          | -335 673          | -337 000          | -351 000          |
| Energi/fyring                      |      | -60 029           | -24 610           | -18 518           | -60 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -222 717          | -209 116          | -210 000          | -227 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -152 526          | -171 753          | -210 000          | -192 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 817 800</b> | <b>-1 223 264</b> | <b>-2 801 518</b> | <b>-1 306 280</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>137 501</b>    | <b>1 993 210</b>  | <b>315 482</b>    | <b>1 607 720</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 1 680 196         | 1 538 568         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 817 697</b>  | <b>3 531 778</b>  | <b>315 482</b>    | <b>1 607 720</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 1 430             | 4 390             | 3 000             | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -173 779          | -334 050          | -177 000          | -254 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-172 349</b>   | <b>-329 660</b>   | <b>-174 000</b>   | <b>-254 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>1 645 348</b>  | <b>3 202 118</b>  | <b>141 482</b>    | <b>1 353 720</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 1 645 348         | 3 202 118         |                   |                   |



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

### BALANSE

|                                  | Note | 2021              | 2020              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 13   | 66 232 000        | 66 232 000        |
| Tomt                             |      | 9 010 000         | 9 010 000         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>75 242 000</b> | <b>75 242 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 0                 | 272               |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 63 476            | 53 879            |
| Andre kortsiktige fordringer     | 14   | 595               | 17 144            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 797 751           | 2 420 070         |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 661 242           | 659 812           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 523 063</b>  | <b>3 151 177</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>76 765 063</b> | <b>78 393 177</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 40 * 5000   |      | 200 000           | 200 000           |
| Annen egenkapital                | 15   | 44 785 831        | 43 140 483        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>44 985 831</b> | <b>43 340 483</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 16   | 16 532 728        | 19 732 230        |
| Borettsinnskudd                  | 17   | 14 810 000        | 14 810 000        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>31 342 728</b> | <b>34 542 230</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 0                 | 28 288            |
| Leverandørgjeld                  |      | 65 762            | 52 456            |
| Påløpte renter                   |      | 26 497            | 38 273            |
| Påløpte avdrag                   |      | 344 245           | 378 430           |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                 | 13 016            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>436 504</b>    | <b>510 463</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>76 765 063</b> | <b>78 393 177</b> |



7

Ekebergkleiva Borettslag

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 78 042 000 | 78 042 000 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Oslo, 2022  
Styret i Ekebergkleiva Borettslag

Annette Lippestad/s/

Emilie Mass Dalhaug/s/

Carl Nicolai S Holtskog/s/

Kari Martini Momrak/s/

Kari Anne Schwach/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.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 183 076        |
| Kabel-tv                             | 188 640          |
| Garasje                              | 50 400           |
| Eiendomsskatt                        | 4 224            |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 1 527 930        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 636              |
| Overført til kapitalkostnader        | -1 528 566       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 426 340</b> |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Nøkler                     | 395        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>395</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 280        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 280</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 965, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -26 250        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 729        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-40 979</b> |

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Hovedentreprenør balkongarbeider, Prosjektmaster AS | -1 153 501        |
| Prosjektledelse balkonger, OBOS Prosjekt AS         | -162 803          |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>       | <b>-1 316 304</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                         | -350 766          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg                   | -1 746            |
| Drift/vedlikehold brannsikring                      | -23 220           |
| Egenandel forsikring                                | -16 000           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>                     | <b>-1 708 036</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -4 233          |
| Vann- og avløpsavgift         | -132 151        |
| Renovasjonsavgift             | -205 637        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-342 021</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -8 395          |
| Driftsmateriell                  | -881            |
| Lyspærer og sikringer            | -1 988          |
| Vaktmestertjenester              | -90 376         |
| Snørydding                       | -44 828         |
| Andre fremmede tjenester         | -305            |
| Trykksaker                       | -11             |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -965            |
| Andre kontorkostnader            | -790            |
| Porto                            | -802            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 478          |
| Velferdskostnader                | -709            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-152 526</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 430        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>         | <b>1 430</b> |

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken         | -120 282        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -21 855         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -5 886          |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -25 756         |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-173 779</b> |

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

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

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.233/bnr.116

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

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

|   |            |
|---|------------|
| Avregningskonto IN                      | 595        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>595</b> |

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

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital         | 32 565 118        |
| Egenkapital fra IN tidligere | 26 563 597        |
| Egenkapital fra IN 2021      | 1 680 196         |
| Reduksjon EK fra IN          | -16 023 080       |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>44 785 831</b> |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019    | -1 200 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 83 658     |            |
| Nedbetalt i år      | 71 444     |            |
|                     |            | -1 044 898 |

OBOS Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2020    | -1 600 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 0          |            |
| Nedbetalt i år      | 39 578     |            |
|                     |            | -1 560 422 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,718 %. Løpetiden er 25 år.

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig, 2006                    | -60 432 000 |             |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 16 852 515  |             |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 1 408 284   |             |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 26 563 597  |             |
| Nedbetalt i år, IN                   | 1 680 196   |             |
|                                      |             | -13 927 408 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-16 532 728****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

**SUM BORETTINNSKUDD** **-14 810 000****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 14 810 000        |
| Pantelån                   | 16 532 728        |
| Påløpte avdrag             | 344 245           |
| Beregnete IN-forpliktelses | 12 220 713        |
| <b>TOTALT</b>              | <b>43 907 686</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

- Gjennomføring av bytte av balkonger og boder ble ferdigstilt april / juni 2021. Arbeidene med bodene ble et langt større prosjekt enn ventet da dette var i mye dårligere forfatning enn ventet.
- Prosessen med bruksrett av deler av bakgård har tatt lang tid, til ulempe for mange. I tillegg er det løpende oppgaver.
- Styret har gjennomført anbefalte tiltak i forhold til brannsikkerhet i borettslagets fellesområdet (trykktestet brannslanger og montert rømningsskilt).
- Styret har installert nye låser og satt opp skilting for å stanse gjennomgangstrafikken gjennom bakgården, som var til stor plage for mange.
- Styret har dekket og kartlagt kommende behov for fellesskapet. Særlig med hensyn til bakgård. Styret er i gang med å utbedre denne.
- I tillegg er styret i gang med å finne løsninger for energisparing.

### **Styret**

Styremøter blir avholdt månedlig, i første rekke digitalt pga corona. Styreleder er kontaktperson og har telefon 932 832 40. Borettslagets e-post er [ekebergkleiva@styrerommet.no](mailto:ekebergkleiva@styrerommet.no).

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Ekebergkleiva Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsdrift som kan kontaktes på telefon 919 29 269.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

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



## **Kabel-TV**

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

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 – 2021 – utskifting av balkonger og boder – Arbeidet ble gjennomført av Prosjektmaster AS

2019 – Maling av fasader – Arbeidet ble gjennomført av Malermester Kaasa

2008 – Maling av fasader – Arbeidet ble gjennomført av Malermester Mathisen

2006 – Utbygger Skanska



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ekebergkleiva Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekebergkleiva Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

Penneo document key: IZVTE-MOZKK-V84X6-BL8H2-8SCAP-XLDLX



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

#### 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: IZVTE-MOZKK-V84X6-BL8H2-85CAP-XLDLX



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-10 14:18:27 UTC



Penneo document key: IZVTE-M0ZKK-V84X6-BL8H2-85OAP-XLDLX

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 2

### How to verify the originality of this document

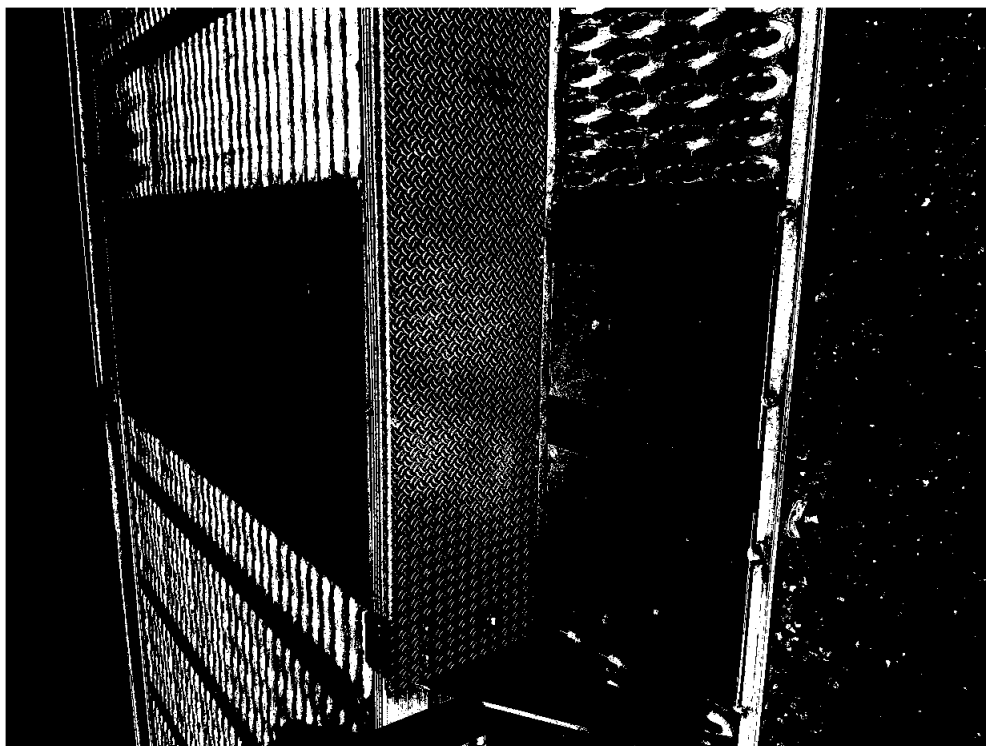
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

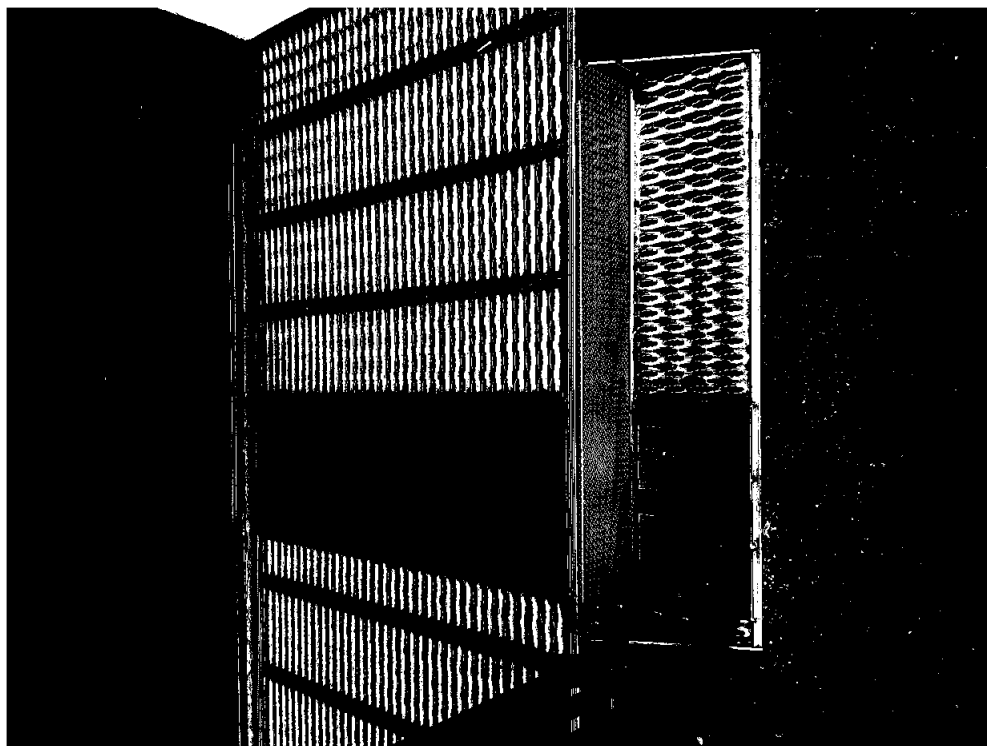
You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

26 av 32 sider. Revisjonsberetning 2021 Erlebergkvartalsrapport

Vedlegg 3 til sak 7. Sklisikkert belegg på trappen mellom nr. 19E og Ekebergveien



Vedlegg 4 til sak 7. Sklisikkert belegg på trappen mellom nr.19E og Ekebergveien





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 23.05.22

**Selskapsnummer:** 5649 **Selskapsnavn:** Ekebergkleiva Borettslag

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):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

|   |
|---|
| <p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>  |
| <p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Christian Norløff velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>   |
| <p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>   |
| <p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til [80 000] + indeks</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                              |

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 vedtektsendring**

§13 - Pkt 5 fjernes

For

Mot

**Sak 7 Sklisikkert belegg på trappen mellom nr.19E og Ekebergveien**

feste et skli-sikkert belegg på en tredjedel av bredden av de 21 trappetrinnene mellom Konows gate 19 E, og Ekebergveien. Vi har innhentet et tilbud fra Oslo Sveisemek for de 21 trinnene opp til Ekebergveien. Materialer og en dags jobb kommer på ca 30 000 kroner, og jeg kan dekke 20 000 kr av summen selv, da blir kostnaden kr 250 på hver av de 40 boenhetene..Jobben tar kun én dag og trenger ikke utføres tidlig på morgenen. Vinterrstid vil det kunne legges seg snø og is oppå det sklisikre belegget, men 2/3 av bredden vil fortsatt være fri. Oslo Sveisemek har gitt tilbakemelding på at arbeidet kan utføres i slutten av mai måned.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Annette Lippestad

**Styremedlem** (1 skal velges)

Kari Martini Momrak

**Varamedlem** (1 skal velges)

Maren Eline Fossan

Sindre Snoen

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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