



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 232
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Per Øistein Bråten
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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 486 676	3 483 504
Sum inntekter		3 486 676	3 483 504
Kostnader			
Lønnskostnad		127 672	103 024
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 266	94 266
Annen driftskostnad		2 260 959	2 205 955
Sum kostnader		2 482 897	2 403 245
Driftsresultat		1 003 779	1 080 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		988	1 128
Sum finansinntekter		988	1 128
Annen finanskostnad		183 687	226 841
Sum finanskostnader		183 687	226 841
Netto finans		-182 699	-225 713
Ordinært resultat før skattekostnad		821 080	854 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		821 080	854 546
Årsresultat		821 080	854 546
Totalresultat		821 080	854 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		821 080	854 546
Sum overføringer og disponeringer		821 080	854 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 540 623	33 474 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		316 289	410 555
Sum varige driftsmidler		33 856 912	33 884 755
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 856 912	33 884 755
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 164	45 644
Andre fordringer		158 057	14 298
Sum fordringer		168 221	59 942
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 025	859 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 025	859 337
Sum omløpsmidler		1 365 245	919 279
SUM EIENDELER		35 222 157	34 804 034



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		14 185 961	13 364 881
Sum opptjent egenkapital		14 185 961	13 364 881
Sum egenkapital		14 192 561	13 371 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 568 061	10 047 658
Øvrig langsiktig gjeld		11 428 299	11 361 876
Sum annen langsiktig gjeld		20 996 360	21 409 534
Sum langsiktig gjeld		20 996 360	21 409 534
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 075	1 015
Leverandørgjeld		30 707	18 326
Skyldige offentlige avgifter		180	2 180
Annen kortsiktig gjeld		1 274	1 498
Sum kortsiktig gjeld		33 236	23 019
Sum gjeld		21 029 596	21 432 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 222 157	34 804 034



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355108

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 232
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Per Øistein Bråten
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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 486 676	3 483 504
Sum inntekter		3 486 676	3 483 504
Kostnader			
Lønnskostnad		127 672	103 024
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 266	94 266
Annen driftskostnad		2 260 959	2 205 955
Sum kostnader		2 482 897	2 403 245
Driftsresultat		1 003 779	1 080 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		988	1 128
Sum finansinntekter		988	1 128
Annen finanskostnad		183 687	226 841
Sum finanskostnader		183 687	226 841
Netto finans		-182 699	-225 713
Ordinært resultat før skattekostnad		821 080	854 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		821 080	854 546
Årsresultat		821 080	854 546
Totalresultat		821 080	854 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		821 080	854 546
Sum overføringer og disponeringer		821 080	854 546



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 540 623	33 474 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		316 289	410 555
Sum varige driftsmidler		33 856 912	33 884 755
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 856 912	33 884 755
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 164	45 644
Andre fordringer		158 057	14 298
Sum fordringer		168 221	59 942
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 025	859 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 197 025	859 337
Sum omløpsmidler		1 365 245	919 279
SUM EIENDELER		35 222 157	34 804 034
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	14 185 961	13 364 881
Sum opptjent egenkapital	14 185 961	13 364 881
Sum egenkapital	14 192 561	13 371 481
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 568 061	10 047 658
Øvrig langsiktig gjeld	11 428 299	11 361 876
Sum annen langsiktig gjeld	20 996 360	21 409 534
Sum langsiktig gjeld	20 996 360	21 409 534
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 075	1 015
Leverandørgjeld	30 707	18 326
Skyldige offentlige avgifter	180	2 180
Annen kortsiktig gjeld	1 274	1 498
Sum kortsiktig gjeld	33 236	23 019
Sum gjeld	21 029 596	21 432 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 222 157	34 804 034



Organisasjonsnr: 947 854 232
ELLINGSRUDJORDET 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

0568 Ellingsrudjordet B/L





Til andelseierne i Ellingsrudjordet B/L

Velkommen til generalforsamling

Mandag, 23. mai 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud grendehus, Munkebekken 99.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ellingsrudjordet B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ellingsrudjordet B/L
avholdes
Mandag, 23. mai 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud grendehus, Munkebekken 99.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- 5) Årsrapport og regnskap for 2021
- 6) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

GODTGJØRELSER

- 7) Styret

INNKOMNE FORSLAG

- 8) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
- 9) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett
- 10) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4
- 11) Innkommet forslag fra Elin Brend Bjørhei ang. tilføyelse i vedtektene – parkering
- 12) Forslag fra styret om overtakelse av garasjelaget.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

- 13) Valg av styreleder for 2 år
- 14) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 15) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 16) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 17) Valg av valgkomité for 1 år
- 18) Valg av 1 vararepresentant til Sameiet Ellingsrud Grendehus for 1 år

Oslo, 29.3.2022
Styret i Ellingsrudjordet B/L

Karl Olav Fostervoll /s/ Bjarne Østby /s/ Cathrine Bergjordet /s/
Liv-Synnøve Aurland /s/ Carl Fredrik Mollén /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75
Nestleder	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem/sekretær	Cathrine Bergjordet	Munkebekken 31
Styremedlem	Liv-Synnøve Aurland	Munkebekken 59
Styremedlem	Carl Fredrik Mollén	Munkebekken 139
Varamedlem	Torkel Ramberg	Munkebekken 137
Varamedlem	Tawar Sarzali-Peroti	Munkebekken 57

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75
Varadelegert	Carl Fredrik Mollén	Munkebekken 139

Valgkomiteen

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

Sameiet Ellingsrud Grendehus

Representant	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Vara	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Munkebekken 11-143

Gårds- og bruksnummer:

109 57

Første innflytting skjedde i 1985. Tomten, kjøpt i 1985 er på 26 808 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ellingsrudjordet B/L har ingen ansatte.
Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

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

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 3 486 676.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 482 897.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 821 080 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 1 332 009 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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 500 000 til generelt vedlikehold.

I tillegg har borettslaget innhentet tilbud på nye garasjer. Styret har i skrivende stund inngått avtale med OBOS Prosjekt som byggeleder og Igland Garasjer som entreprenør til Garasje prosjektet.

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 energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 37 400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudjordet B/L.

Lån

Ellingsrudjordet B/L har 1 lån i OBOS-banken. Opprinnelig 2018 på kr 11 000 000. Rente 2,05 % pr 31.12. Nedbetalingstid 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2.5 % fra 1.1. 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrud Grendehus.

Til orientering er årsrapport med regnskaps for 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten til orientering.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ellingsrudjordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*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*



Uavhengig revisors beretning - Ellingsrudjordet Borettslag



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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	896 260	401 706	896 260	1 332 009
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	821 080	854 546	743 800	560 800
Tilbakeføring av avskrivning 13	94 266	94 266	94 000	94 000
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-479 597	-454 257	-480 000	-481 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	435 749	494 555	357 800	173 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 332 009	896 260	1 254 060	1 505 809
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 365 245	919 279		
Kortsiktig gjeld	-33 236	-23 019		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 332 009	896 260		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 486 676	3 483 504	3 482 000	3 759 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 486 676	3 483 504	3 482 000	3 759 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 672	-27 024	-27 000	-28 000
Styrehonorar	4	-100 000	-76 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-94 266	-94 266	-94 000	-94 000
Revisjonshonorar	5	-6 295	-5 420	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-24 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-107 160	-104 545	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-85 572	-4 654	-20 000	-50 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 200
Drift og vedlikehold	7	-147 567	-398 623	-645 000	-500 000
Forsikringer		-327 604	-308 963	-328 000	-365 000
Kommunale avgifter	8	-823 119	-812 517	-815 000	-844 000
Energi		-131 447	-79 675	-88 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-422 812	-282 134	-288 000	-531 000
Andre driftskostnader	9	-196 183	-172 225	-212 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 482 897	-2 403 245	-2 743 200	-3 011 200
DRIFTSRESULTAT		1 003 779	1 080 259	738 800	747 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	988	1 128	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-183 687	-226 841	0	-192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-182 699	-225 713	5 000	-187 000
ÅRSRESULTAT		821 080	854 546	743 800	560 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		821 080	854 545		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 422 827	32 422 827
Tomt		862 897	862 897
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	20	254 899	188 476
Andre varige driftsmidler	13	316 289	410 555
SUM ANLEGGSMIDLER		33 856 912	33 884 755
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	168 221	59 942
Driftskonto OBOS-banken		695 067	557 287
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 080
Sparekonto OBOS-banken		501 958	300 970
SUM OMLØPSMIDLER		1 365 245	919 279
SUM EIENDELER		35 222 157	34 804 034
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		14 185 961	13 364 881
SUM EGENKAPITAL		14 192 561	13 371 481
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 568 061	10 047 658
Borettsinnskudd	16	11 173 400	11 173 400
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	20	254 899	188 476
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 996 360	21 409 534
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 707	18 326
Skyldige offentlige avgifter	17	180	2 180
Påløpte renter		1 075	1 015
Annen kortsiktig gjeld	18	1 274	1 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 236	23 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 222 157	34 804 034
Pantstillelse	19	22 174 200	22 174 200
Garantiansvar	20	1 255 183	928 100



Oslo, 29.03.2022

Styret i Ellingsrudjordet Borettslag

Karl Olav Fostervoll /s/
Carl Fredrik Mollén /s/

Liv-Synnøve Aurland /s/
Bjarne Østby /s7

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 457 872
Leietillegg påbygg	23 136
Eiendomsskatt	5 668
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 486 676

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 620
Påløpte feriepenger	-1 274
Arbeidsgiveravgift	-15 777
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 672

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

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 295.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS	-322
OBOS Prosjekt AS	-68 750
SUM KONSULENTHONORAR	-85 572

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 184
Drift/vedlikehold fellesanlegg	9 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 313
Kostnader dugnader	-1 044
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-147 567

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 671
Vann- og avløpsavgift	-422 605
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-382 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-823 119

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

Container	-57 262
Snørydding	-79 807
Trykksaker	-1 785
Andre kontorkostnader	-6 562
Porto	-1 024
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 282
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-9 368
Avsetning tap på fordringer	-35 644
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 183

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	988
SUM FINANSINNTEKTER	988

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 584
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	-183 687

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 -29 946

Avskrevet i år -9 982

9 982

Snøfreser

Tilgang 2006 17 990

Avskrevet tidligere -17 989

1

Brannstige

Tilgang 2018 294 300

Tilgang 2019 295 700

Avskrevet tidligere -210 610

Avskrevet i år -84 284

295 106

Garasjeanlegg (ikke avskrevet)

Tilgang 1986 11 200

11 200

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**316 289****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-94 266****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer 45 808

Avsetning tap på krav -35 644

Forskuddsbetalte kostnader 83 715

Ellingsrud grendehus 74 342

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 168 221**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -11 000 000

Nedbetalt tidligere 952 342

Nedbetalt i år 479 597

-9 568 061

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-9 568 061**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-11 173 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 173 400

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-180
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-180

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 274
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 274

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 173 400
Pantelån	9 568 061
TOTALT	20 741 461

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

Bygninger	32 422 827
Tomt	862 897
TOTALT	33 285 724

NOTE: 20**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 1 255 183.

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 driftkostnadene i grendehuset er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift og vedlikehold".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



INNKOMNE FORSLAG

Sak 8

Tilføyelse i borettslagets vedtekter punkt 1-3 Kommunikasjon

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Sak 9

Forslag fra styret om nytt punkt i 4-4 i vedtektene - Laderett.

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.



- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Sak 10

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Sak 11 Forslag fra Elin Brend Bjørhei.

Jeg har et vedtektsforslag som jeg ønsker å få behandlet på den kommende generalforsamlingen:

Bakgrunn for forslaget:

Jeg viser til punkt 10 under husordensreglene hvor det blant annet står: "Parkering og lagring av campingvogner, båter, varehengere etc er ikke tillatt på borettslagets område. "

Det har dessverre blitt en praksis at det parkeres tilhengere på borettslagets parkeringsplasser, og disse blir gjerne stående ubrukt i uker av gangen. Dette gjør en allerede presset parkeringssituasjon verre. Jo flere vanlige biler som får plass på parkeringsplassens område, jo bedre framkommelighet vil det kunne bli langs veien inn til Munkebekken. I og med at det ikke finnes noen nedfelte sanksjoner for brudd på denne husordensregelen, foreslår jeg at det opprettes en egen vedtekt hvor brudd kan sanksjoneres.

Parkering og garasjer

(1) Parkering på borettslagets gang- og stikkveier er forbudt.

Borettslaget tillater stans for nødvendig av/pålessing. Kjøretøy som observeres hensatt i over en time, uten aktiv av/pålessing, vil kunne taues bort uten varsel, på bileiers bekostning. De som har behov for serviceoppdrag utover 1 time, må selv gi styret beskjed om dette.

(2) Garasjene skal brukes til parkering av bil med tilbehør. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til annet utstyr som gjør at bilen må stå ute. Husstander uten garasje, eller med to biler, kan parkere en av bilene uten tidsbegrensninger på borettslagets parkeringsplasser.

(3) Gjester kan benytte borettslagets parkeringsplasser i maks tre døgn. Ved behov for parkering utover 3 døgn, skal styret kontaktes.

(4) Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler, campingvogner,



bobiler, firmabiler eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelse av dette punktet kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.

(5) Parkering som ikke dekkes av disse vedtektene, må ha forhåndsgodkjennelse av styret.



Sak 12

Forslag fra styret om overtakelse av garasjelaget.

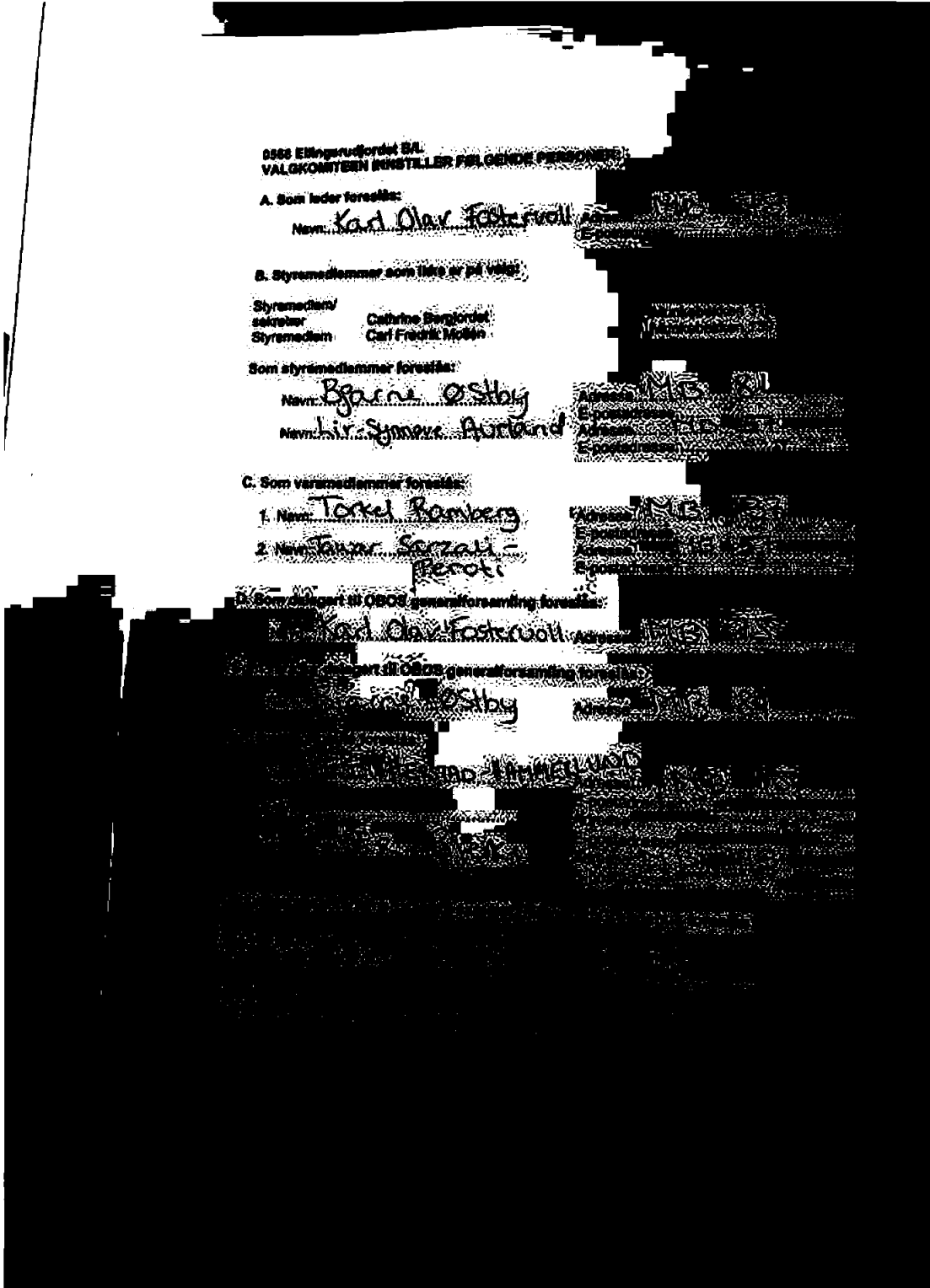
Hei

Vi ønsker sak om overtakelse av garasjelaget. Dvs at laget og dets bygninger overtas av borettslaget. Saken er avklart i garasjelaget gjennom årsmøte der.

Andelseierne er således informert om saken.
Saken krever kun simpelt flertall.

Forslag fra styret:

Styret foreslår at garasjelaget overtas borettslaget, overtakelse skjer i løpet av juni 2022.





Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Ellingsrudjordet borettslag

Styrets arbeid 2020-2021

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrudjordet borettslag for perioden fra generalforsamlingen i 2021.

Formål

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

Møter

Covid-19 har påvirket også dette året måten styret har jobbet på. Styret har, når smittesituasjonen har tillatt det, holdt fysiske møter. Vi har også holdt digitale styremøter. Styret har ønsket å avholde beboermøte, men det har ikke vært gjennomførbart på grunn av smittevern.

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 inngikk avtale med OpenNet om fibernett (og avtale med RiksTV) før denne årsmøteperioden. Arbeidet ble startet opp i desember 2020 og ble ferdigstilt sensommeren/tidlig høst 2021.

I januar 2021 sendte styret ut en spørreundersøkelse hvor styret kartla om beboerne ønsker at styret skal jobbe for å ta over garasjene med tanke på å bygge nye. Det kom inn 54 svar, og 90% av respondentene ønsket at styret skal starte dette arbeidet.

Styret har derfor i denne perioden igangsatt forberedende arbeid knyttet til mulig overtagelse av garasjene fra garasjelaget samt bygging av nye garasjer. Arbeidet gjøres sammen med Munkebekken Borettslag, med Obos Prosjekt som prosjektleder. Hvorvidt dette skal realiseres avgjøres på årsmøter i borettslaget og garasjelaget utover våren/sommeren 2022.

Vedlikeholdsarbeid

Styret ser på muligheten for nytt søppelsystem, men plasseringen av disse må sees i sammenheng med eventuell bygging av nye garasjer og håndteres sammen med garasjesaken. Det samme gjelder eventuell reasfaltering av internveiene i borettslaget.

Utbygginger

Det har ikke vært utbygginger i perioden



Skader

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

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 Aurland Bekkevold har tatt seg av gressklipping og utskifting av søppelposer. Han har også tatt noe snømåking og strøing der traktor ikke kommer til

Dugnad

På grunn av Covid-19 har det ikke blitt gjennomført dugnad på vanlig vis.

Det ble avholdt alternativ «dugnadshelg» 8-9.mai 2021. I forbindelse med denne helgen ble det satt ut containere til hageavfall og oppgavene ble fordelt mellom boenhetene.

Komprimatorbil kom 19.mai.

Sosiale arrangement

2021 var et annerledes år på mange måter og det var sterkt begrenset hva man kunne få i stand av arrangement på grunn av restriksjonene. I forbindelse med 17-mai leide borettslaget inn Oslo Janitsjar og vi fikk derfor til et lite 17-mai-tog gjennom borettslaget. I forbindelse med julegrantenningen ble det også konsert, servering av gløgg og besøk av julenissen.

Informasjon

Styret har i perioden brukt elektroniske rundskriv til å informere om ulike saker, samt tatt i bruk SMS-tjeneste til saker der det er naturlig.

Styret har testet funksjonalitet i vibbo.no og ønsker å gå over til å kun bruke vibbo som kommunikasjonsplattform. Dette innebærer at dagens nettside legges ned når viktig informasjon er migrert til ny plattform og alle beboere er godt informert om dette.

Endringer i styret

Det har ikke vært noen endringer i styret i perioden.

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 altfor lenge.

**Styret**

Styrets e-post ellingsrudjordet@styrommet.no.

Vibbo

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser.

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.

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.

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.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

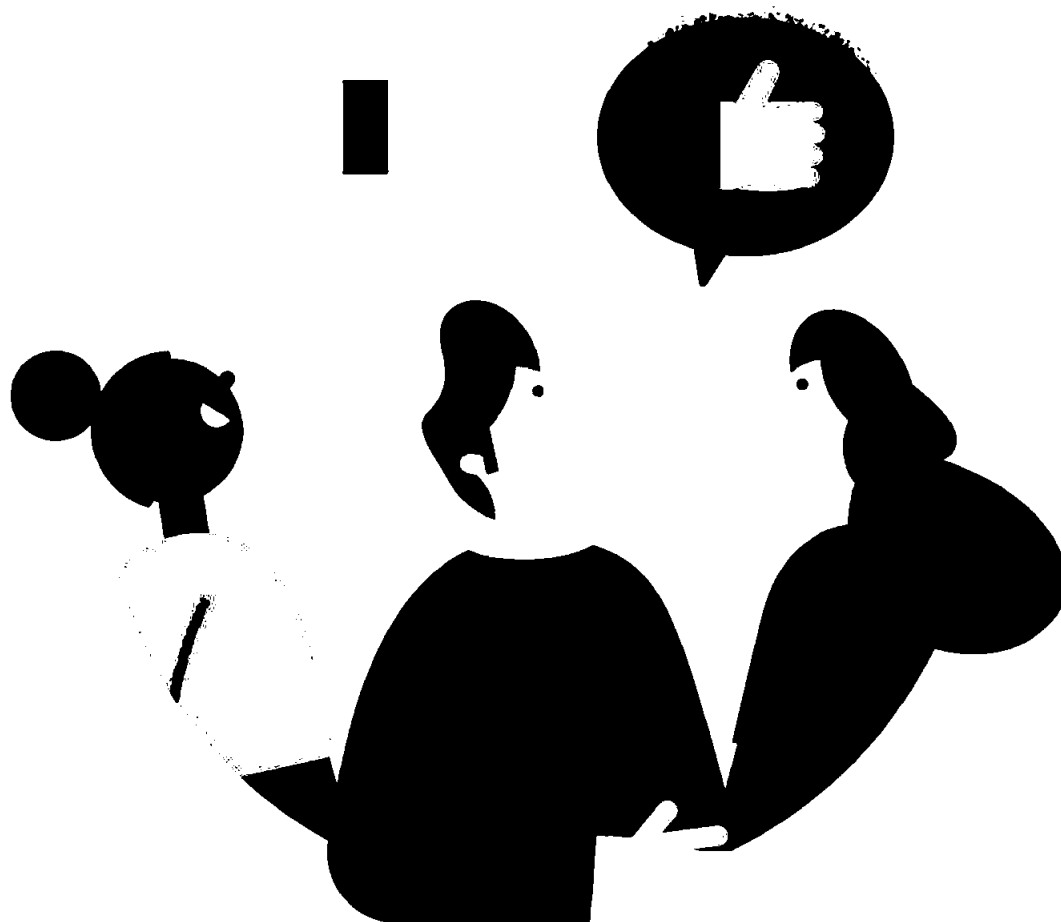
Kabel-TV

Telia (Get) var borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har sagt opp denne avtalen og inngått ny avtale med OBOS OpenNet.



Større vedlikehold og rehabilitering

1999 – 2013	Beising mm.
1999/00	Alle husene ble beiset.
2002	Skiftet tak kanter på gavlvegger 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
2018	Oppstart maling og utskifting av vinduer
2019	Oppstart maling og utskifting av vinduer, avsluttet.
2021	Lagt inn fiber i alle boenhetene fra OBOS OpenNet.



Årsmøte 2022

0571 Ellingsrud Grendehus Sameiet

Kun til orientering





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ina Hjortland Folkesson	Munkebekken 22
Nestleder	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem	Roger Grafsrønningen	Munkebekken 338
Varamedlem	Linda Natalie Bratt	Munkebekken 278
Varamedlem	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75
Varamedlem	Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Ellingsrud Grendehus

Sameiet Ellingsrud Grendehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976762452, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Ellingsrud Grendehus har ingen ansatte.

Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 161 783.

Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter på til sammen kr 210 400. For ytterligere informasjon se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 161 816.

Resultat

Årets resultat er på kr 0.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 88 000 til generelt vedlikehold. Styret i grendehuset ser for seg at kjøkkenet og toalettet må byttes. Styret vil kontakte styrene for ekstra bevilgning etter at de har fått et kostnadsoverslag.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med økte energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 441. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrud Grendehus Sameiet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 økes med 2,5%



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. 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.



Til årsmøtet i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ellingsrud Grendehus' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Ellingsrud Grendehus

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	-48 617	247 024	317 000	317 000
Andre inntekter	3	210 400	30 916	14 000	14 000
SUM DRIFTSINNEKTER		161 783	277 940	331 000	331 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-3 535	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-8 695	-6 715	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-19 280	-18 810	-19 000	-20 000
Konsulenthonorar	7	-2 897	-1 229	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-27 491	-154 067	-120 000	-88 000
Forsikringer		-7 674	-6 977	-8 000	-8 000
Energi/fyring		-40 079	-14 559	-22 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-15 765	-37 197	-45 000	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-161 816	-278 089	-263 000	-249 000
DRIFTSRESULTAT		-33	-149	68 000	82 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33	149	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33	149	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	68 000	82 000



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	847 538	847 538
SUM ANLEGGSMIDLER		847 538	847 538
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 886	3 304
Driftskonto OBOS-banken		401 759	77 258
SUM OMLØPSMIDLER		407 645	80 562
SUM EIENDELER		1 255 183	928 100
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		9 604	10 162
Annen kortsiktig gjeld	12	398 041	70 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		407 645	80 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 255 183	928 100
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.2.2022

Styret i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Ina Hjortland Folkesson /s/

Roger Grafsrønningen /s/

Bjarne Østby /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	317 424
Avregnet med borettslagene 2021	-366 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	-48 617

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter lokaler midlertidige utleie barnehage	192 000
Utleieinntekter lokaler	18 400
SUM ANDRE INNETEKTER	210 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 695.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
Andre konsulentonorarer	-2 253
SUM KONSULENTHONORAR	-2 897

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 370
Drift/vedlikehold VVS	-18 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 435
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 491

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 113
Renhold ved firmaer	-4 240
Andre kontorkostnader	-7 343
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 765

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Andre renteinntekter	33
SUM FINANSINNTEKTER	33

NOTE: 11**BYGNINGER**

Tilgang 1987	847 538
SUM BYGNINGER	847 538

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: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ellingsrudflaten Borettslag, avregning 2021	-132 910
Munkebekken Borettslag, avregning 2021	-158 789
Ellingsrudjordet Borettslag, avregning 2021	-74 342
Leie barnehage januar 2022	-32 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-398 041



5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om vedtektsendring ved utleie av Grendehuset.
Ny tekst er markert med rødt.

**Vedtekter vedtatt: 31.5.1990
sist endret 9.6.2010**

§ 01. NAVN

SAMEIETS NAVN ER: SAMEIET ELLINGRUD GRENDEHUS.

§ 02. FORMÅL

Sameiet har til formål å planlegge og forestå driften av grendehuset for beboere i Ellingsrudflaten, Munkebekken og Ellingsrudjordet Borettslag.

Grendehuset brukes til styremøter, beboermøter, generalforsamlinger eller andre møter som bestemmes av de forskjellige borettslagsstyrene. Grendehuset kan leies ut til møtevirksomhet for andre lag, foreninger, borettslag eller sameier dersom dette er praktisk mulig, men da til dobbelt pris av hva beboere i eierlagene betaler.

Grendehuset skal i festsammenheng – i helger – bare leies ut til beboere i de tre borettslagene som eier grendehuset, og brukstiden skal ikke vare ut over klokken 01.00.

Grendehuset kan leies av beboerne i de tre borettslagene hvis arrangementet er gratis for deltakerne eller hvis total inntekt fra arrangementet ikke overstiger standard leiekostnad. Leiekostnaden settes av styret.

Gjentagende utleie eller annen type utleie enn nevnt over skal forhåndsgodkjennes av styret. Det kan være at man ønsker å leie Grendehuset fast en kveld i uken i en gitt periode, eller at samlet inntekt fra arrangementet overstiger leiekost – det vil da utløse styrebehandling av arrangement.

§ 03. EIERFORHOLD

Sameiet eies av Ellingsrudflaten, Munkebekken og Ellingsrudjordet Borettslag med ulike parter hver. Størrelsen av den part hvert borettslag eier, uttrykkes ved den prosentvise andel av lagets leiligheter i forhold til det totale antall leiligheter i borettslagene til sammen.

Det er adgang til å ta flere medlemmer i Sameiet. For opptak av nye sameiere, kreves det enstemmighet blant sameierne.



§ 04. STYRET

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av en representant og en vararepresentant fra hvert av borettslagene nevnt i § 03. Hvert borettslags styre oppnevner sin representant.

Representantene velges for 2 år, og varamedlemmene velges for 1 år. Sameiers styre velger innen sin midte leder og nestleder.

Sameiers styre forpliktes av leder (varaleder) og et styremedlem i fellesskap. I styremøte har hvert styremedlem en stemme. Alle beslutninger avgjøres med simpelt flertall. I tilfelle av stemmelikhet, avgjøres saken av leder. Leder innkaller til styremøte. For øvrig skal styremøte holdes hvis ett av styremedlemmene krever det. Styret har rett til å ansette eller si opp forretningsfører eller annet personell for drift av sameiet.

§ 05. INNTEKT- OG UTGIFTSFORDELING

For drift av sameiets anlegg, legger styret frem for et sameiermøte regnskap som avsluttes hvert kalenderår. I sameiermøtet har andelseierne stemmerett etter sin part i sameiet

(Jfr. § 03). Utgifter og inntekter fordeles etter størrelsen av hvert lags eierpart ifølge vedtektene. Det samme gjelder andre utgifter, inntekter og forpliktelser som opptak av lån, anskaffelse og innredning av sameiets bygninger etc.

§ 06. ENDRING AV VEDTEKTER

Endring av vedtektene kan bare skje med enighet fra alle sameierne.

§ 07. LOV OM SAMEIE

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i Lov om Sameie av den 18. juni 1965, nr 6, så langt det passer.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid 2021-2022

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrud grendehus fra mars 2021 til februar 2022.

Formål

Styret har som hovedformål å styre Grendehusets anlegg på en økonomisk forsvarlig måte samtidig som vi har ivaretatt de mest presserende oppgavene og ivaretatt den tekniske standen på Grendehuset.

Møter

I løpet av perioden er det ikke holdt formelle styremøter med bakgrunn i pågående COVID-restriksjoner, men styret har kommunisert jevnlig vedr. saker som har angått Grendehuset.

Drift

Grendehuset har hatt grunnet covid-19 hatt mindre utleie til beboere enn vanlig. Det er leid ut til Frydenlund barnehage en periode mens de pusset opp, fra 01.07.21-01.02.22.

Økonomisk oversikt

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

Skader

Det var lekkasje på kjøkkenet i november 2021, og det ble tilkalt rørlegger for å sjekke skadene. Lekkasje ble stoppet, og kjøkkenet kunne brukes igjen.

Klager/henvendelser

Det er ikke mottatt noen klager.

Dugnad

Det har ikke blitt gjennomført dugnad i 2021. Grendehuset har derimot dekket kostnader for nytt utstyr til dugnadsbasert isbane utenfor Grendehuset.

Vedlikehold

Det er ikke utført vesentlig vedlikeholdsarbeid det siste året.

Det er installert fiberanlegg på eget avlåst rom på loftet. Det er oppført for alle tre borettslag + Østmarka Boligsameie.

Styret takker for den tilliten som er vist oss til å ta hånd om Grendehusets anlegg, og vi ber om innspill fra alle beboere med tanke på å få et enda bedre Grendehus.

Denne beretningen er skrevet i februar 2022.

For Styret i Ellingsrud Grendehus
Ina Hjortland Folkesson
Styreleder

**Styret**

Styret v/leder Ina Hjortland Folkesson kan kontaktes på telefon 46 41 96 11 og e-post inahjortland@gmail.com

Vibbo

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

Rengjøring

Sameiet har satt bort vask av grendehuset til LBS Drift. LBS Drift er et enkeltpersonforetak og innehaver er Linda Beate Steinseth, Munkebekken 75, 1061 Oslo.

Nøkler/skilt

Ved leie av grendehuset hentes nøklene hos Karl Olav Fostervoll, Munkebekken 75.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring (35704) med polisenummer 565526. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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. Har sameiet 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Fiber	Installert fiberanlegg for de 3 brl. Innerst i loft i eget avlåst rom. Gjelder også for Østmarka Boligsameie.
2020	Utvendig vedlikehold	Opparbeidelse av grøntområdet (Ferdig plen).
2019	Opplegg til vaskemaskin.	
2018	Utvendig vedlikehold - se detaljer	Malt tak, vegger og panelskift til en kostnad på kr 18 300 Takfornyng til en kostnad på kr 94 489 Skifting av vinduer og dører til en kostnad på kr 130 213.
2017	Bereeder mm - se detaljer	Ny varmtvannsbereder Innkjøp 2 stk quickuptelt
2016	Oppussing av grendehuset - inne	Malt grendehuset innvendig. Nytt gulvbelegg. Nye hvitevarer. Nye lamper i skråtak inne samt utelys Ny platting og trapp ute.
1998 - 2012	Rehabilitering og større vedl.hold. Se detaljer	1998 Beiset grendehuset. 2001 Kjøp av ny sofa, fryseboks og kjøleskap. 2003 Kjøpt inn ny vask og kran på toalett. 2004 Beiset grendehuset. Kjøpt inn 5 nye langbord. 2005 Hovedrengjøring. Maling av kjøkken – bad og tak stue. 2008 Hovedrengjøring. Innkjøp av nye gardiner. 2009 Kjøpt inn 2 nye panelovner. 2010 Kjøpt inn 1 ny panelovn. Grendehuset ble beiset. Byttet benkeplater. Ny rullestol/barnevogn rampe satt opp. Skiftet vindski. Boning av gulvene. 2012 Hovedrengjøring og bonet gulvene.



0568 Ellingsrudjordet B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående
registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles u :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.