



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EKELUNDSTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 904 060	5 597 856
Annen driftsinntekt			15 000
Sum inntekter		5 904 060	5 612 856
Kostnader			
Lønnskostnad	2	229 341	224 777
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	5 479 581	5 028 905
Sum kostnader		5 708 922	5 253 682
Driftsresultat		195 138	359 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 834	853
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		180 448	121 475
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-172 614	-120 622
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		22 524	238 552
Totalresultat		22 524	238 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	22 524	238 552
Sum overføringer og disponeringer		22 524	238 552



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 134 900	43 134 900
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 234	12 226
Andre fordringer		670 444	591 050
Sum fordringer		705 678	603 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 173 989	2 097 624
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 173 989	2 097 624
Sum omløpsmidler		1 879 667	2 700 901
SUM EIENDELER		45 014 567	45 835 801

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 390 256	18 367 732
Sum opptjent egenkapital		18 390 256	18 367 732
Sum egenkapital		18 400 956	18 378 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 900 824	6 397 180
Øvrig langsiktig gjeld		20 620 800	20 620 800
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		26 521 624	27 017 980
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 854	434 006
Annen kortsiktig gjeld		21 133	5 383
Sum kortsiktig gjeld		91 987	439 389
Sum gjeld		26 613 611	27 457 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 014 567	45 835 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 657968

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EKELUNDSTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 904 060	5 597 856
Annen driftsinntekt			15 000
Sum inntekter		5 904 060	5 612 856
Kostnader			
Lønnskostnad	2	229 341	224 777
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	5 479 581	5 028 905
Sum kostnader		5 708 922	5 253 682
Driftsresultat		195 138	359 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 834	853
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		180 448	121 475
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-172 614	-120 622
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		22 524	238 552
Totalresultat		22 524	238 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	22 524	238 552
Sum overføringer og disponeringer		22 524	238 552



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 234	12 226
Andre fordringer		670 444	591 050
Sum fordringer		705 678	603 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 173 989	2 097 624
Sum omløpsmidler		1 879 667	2 700 901
SUM EIENDELER		45 014 567	45 835 801
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	18 390 256	18 367 732
Sum opptjent egenkapital	18 390 256	18 367 732
Sum egenkapital	18 400 956	18 378 432
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 900 824	6 397 180
Øvrig langsiktig gjeld	20 620 800	20 620 800
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	26 521 624	27 017 980
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	70 854	434 006
Annen kortsiktig gjeld	21 133	5 383
Sum kortsiktig gjeld	91 987	439 389
Sum gjeld	26 613 611	27 457 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 014 567	45 835 801



Organisasjonsnr: 948 515 105
EKELUNDSTIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	28341.00	27777.00
Andre ytelser	201000.00	197000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	229341.00	224777.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ekelundstien Borettslag avholdes tirsdag 17. april 2023 kl. 18.00 hos Normisjonen (Kirkegata 3, vis a vis Doktorgården) i Lillestrøm.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen følger vedlagt og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

- A) Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet. Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET

Styrets innstilling følger vedlagt

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 delegater med 3 varadelegerte til BORI BBLs generalforsamling i 2023
- D) Valg av 2 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomiteen for 1 år
- E) Valg av 2 medlemmer til velutvalget for 1 år

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i heftet.

Lillestrøm, 26. mars 2023

Styret for Ekelundstien borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr Borettslagsloven 7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én



andel, jfr Brl 7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt. Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter tradisjon avholdes det beboermøte etter generalforsamlingen, hvor andre saker, forslag, spørsmål og synspunkter enn det som er behandlet på selve generalforsamlingen, kan tas opp med det nye styret på en mer uformell måte. På årets beboermøte vil vi blant annet redegjøre for følgende punkter:

- Planlegge maling av rekkehusene
- Dugnader. Vi ønsker innspill fra beboere på hva vi skal gjøre på dugnader. For eksempel vasker garasjer? Skal beboere male garasjer og boder selv, for å spare penger?
- El-bil. Kort informasjon om avregning
- Velkomiteen. Oppfordre noen til å stille

SAK 2: STYRETS ÅRSBERETNING 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har siden forrige generalforsamling i 2022 bestått av følgende:

Styreleder:	Hans Arne Andresen, nr. 112	Valgt for 2 år i 2022
Nestleder:	Kjersti Nystrøm nr.17	Valgt for 2 år i 2021
Sekretær:	Tom T Arnfinsen, nr. 139	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Hege Støtterud, nr. 21	Valgt for 2 år i 2021
Styremedlem:	Caroline von Simson, nr. 35	Valgt for 2 år i 2022

Styreleder blir valgt, de andre styremedlemmene konstituerer seg selv

Varamedlem:	Stian B Johannessen, nr. 61
Varamedlem:	Tor A Andersen, nr. 145
Varamedlem:	Robin Sætehaug, nr. 127

Valgkomite:

Leder:	Hege Marie Hauge, nr. 101
Medlem:	Gry Sørli, nr. 19
Varamedlem:	

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022 (innstilles av styre):

Kjersti Nystrøm som delegat
Hege Støtterud som delegat
Hans Arne Andresen som delegat
Tor A Andersen som varadelegat
Caroline Von Simson som varadelegat
Tom T Arnfinsen som varadelegat

Velutvalg:

Ingen som stilte opp.

Vi ønsker å takke beboere som har stilt opp for å lage is på skøytebanen.



2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL i henhold til forretningsførerkontrakt.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Ekelundstien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 515 105. Postadressen er PB 323, 2001 Lillestrøm. Borettslaget består av 107 andelsboliger, fordelt på 20 bygninger med følgende adresser: Ekelundstien 1-37, 55-145 og 62-120. Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr. 81, bnr. 2267 i Lillestrøm kommune. Borettslaget eier tomten. Borettslaget har ca 50 parkeringsplasser på oppmerkede felter.

1 garasje medfølger hver enkelt leilighet. Lillestrøm kommune har taksert borettslaget til kr 443 463 699 og ilignet eiendomsskatt på kr 306 705 for 2020.

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

948515105.
Postboks 2719
7439 Trondheim

- B Virksomhetens art.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

- D HMS

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielle farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Styret har utarbeidet eget internkontrollsystem for borettslaget, og det er en egen HMS-perm for oppfølging av aktuelle tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommene.

Borettslaget har ingen ansatte.



E Ytre miljø og sikkerhet

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø. Ovner og peiser i borettslaget bør være av godkjent type med katalysator/etterbrenner. Styret etterser lekeapparater og sørger for utskifting av sand i sandkasser.

F Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Det er også vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget, og utarbeidet en egen arbeidsinstruks for Velutvalget. Forslag til oppgaver som Velutvalget kan jobbe med er:

- være behjelpelige under vårdagnaden.
- arrangere juletretenning
- arrangere sommerfest
- organisere brøyting og sprøyting av skøytebane på fotballbanen dersom værforholdene tilsier dette
- generelt bidra til at alle store som små trives i borettslaget
- komme med forslag til tiltak/nyanskaffelser i forbindelse med styrets årlige budsjettarbeid
- vurdere å arrangere skirenn, skøytedag, borettslagsfest etc.

Vaktmestertjenester mv

Borettslaget har ikke egen vaktmester, men har kontrakt med Toma Eiendomsdrift AS vedr. snøbrøyting og strøing. I tillegg bestilles andre tjenester fra Toma Eiendomsdrift AS etter behov (bortkjøring av snø og oppfylling av sanddunker etc).

Renhold for øvrig utføres av den enkelte og ved felles dugnad.

Borettslaget har kontrakt med Toma Eiendomsdrift AS på vask av søppeldunkene 4 ganger pr. år. Styret bestiller containere i forbindelse med den årlige vårdagnaden, i tillegg har borettslaget av og til hatt containere utplassert i oktober, slik at den enkelte beboer kan rydde og få kastet ting.

Parkering

Hver husstand har 2 løse parkeringsoblater og 1 fast klistremerke til borettslagets ca 50 parkeringsplasser. Dette for å prøve å hindre at vi utsettes for snikparkering fra Varemessa og andre. Det vises for øvrig til parkeringsbestemmelsene i husordensreglene. Dersom henger, campingvogn eller avskiltet bil ønskes parkert for kortere tid, må styret varsles. Det er et sterkt ønske om at alle beboere benytter garasjen til sin bil, slik at parkeringsplassene er ledige til gjester, og til de som har flere biler. Styret minner om at det ikke er lov å parkere utenfor oppmerkede plasser, som f.eks. utenfor eget inngangsparti.

Borettslaget etablerte en borttauingsavtale med Oslo kranbilservice i 2013.

Nøkler

Rekvisisjon på nøkler til felles inngangsdører i flerfamiliehusene fås av styret. Andre nøkler må den enkelte beboer ordne med og betale selv.

Bruksoverlating («fremleie»)

Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI BBL, eller det kan lastes ned fra www.bori.no



Søknader behandles av borettslagets styre. Andelseieren er ansvarlig for at leietaker følger borettslagets husordensregler, og må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler i hver etasje og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Brannslukningsapparater og røykvarslere ble skiftet i november 2021.

(skiftes hvert 10. år). I tillegg ble det delt ut ett brannteppe til alle husstander november 2011. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til Ekelundstien@styre.bori.no. Det har vært kontroll i 2022 av Norsk brannvern. De utarbeider liste over ting som bør utbedres hvert år. Varslere og slukkeutstyr blir byttet ut etter behov i henhold til liste.

Medlemsfordeler

Borettslaget har en avtale med Telenor om levering av tv-kanaler. I tillegg gir Telenor-avtalen gunstige rabatter/priser på bredbånd, fasttelefon, filmleie etc. I tillegg er det inngått rabattavtaler med en rekke bransjeforretninger her i distriktet) se www.bori.no

Service på kabelTV-anlegget

Telenor servicetelefon 915 09000 er betjent mellom kl. 08.00 — 20.00. Se www.telenor.no for mer informasjon. Telefonnummer 915 09000 kan også brukes av de som har tele- og internettjenester hos Telenor.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Informasjon til beboerne

Dette blir ivare tatt ved utsending av rundskriv mv. fra styret gjennom året, og i styrets årsberetning. I tillegg blir noe informasjon lagt ut på vår hjemmeside www.ekelundstien.borettslag.net.

Vedlikehold

Når det gjelder ytre og indre vedlikehold i borettslaget, så er dette regulert av borettslagets vedtekter som er vedtatt av generalforsamlingen.

Ytre vedlikehold

Materialkostnader til ytre vedlikehold av hus, vegger, tak, boder og garasjer er borettslagets ansvar. Når det gjelder bodene, så må den enkelte beboer utføre jobben selv. Det samme gjelder maling av rekkegarasjene. Gjerder, skillevegger og terrasser, er beboers ansvar. Påbygg/tilbygg/nye vinduer/terrasser mv. – skal godkjennes av styret og alle berørte naboer skal varsles, før søknad sendes Lillestrøm kommune for godkjenning. Søknad til Lillestrøm kommune gjelder kun påbygg/tilbygg. Trærne på fellesarealene er i utgangspunktet borettslagets eiendom. Styret kan etter søknad fjerne eller beskjære slike trær som sjenerer andelseiere. Styret kan pålegge andelseier å holde beplantning på egen eiendom, samt hekker og gjerder vedlike eller fjerne dem. Det vises for øvrig til vedtektene, husordensreglene og informasjonshefte for Ekelundstien borettslag.

Indre vedlikehold

Andelseier er selv ansvarlig for at rør, sluk og elektriske anlegg er kontrollert når styret ber om internkontroll. Indre ombygging av boligen kan utføres for andelseiers regning og risiko uten styrets godkjenning, under forutsetning av at ombyggingen skjer iht. gjeldende lov og



forskrifter. Dersom slik ombygging ikke utføres forskriftsmessig, vil ikke borettslagets forsikring gjelde om skade oppstår. Dette gjelder også der ombygging er utført av tidligere eiere. Noen få gjenværende opprinnelige varmtvannsberedere forventes å måtte skiftes ut, og styret har innhentet tilbud og valgt Comfort Akershus Rør AS som leverandør. Borettslaget bekoster utskiftingen av slike opprinnelige varmtvannsberedere, dersom denne skyldes elde/lekkasje. Vedlikehold/utskifting av alle andre varmtvannsberedere enn de opprinnelige, er den enkelte beboer selv ansvarlig for.

Vedlikeholdshistorikk

Vedlikeholdshistorikk	Utbedret
2/3 av alle overbygg på alle inngangsdørene ble skiftet	1998
Resten av overbyggene på inngangsdørene ble skiftet	2003/2004
Alle hustak, ventilasjons- og pipebeslag ble rehabilitert	2001
All innmat i alle felles sikringsskap ble byttet	2010
Skiftet gavlvegg i nr 96	2012
Maling. Alle rekkehus, boder og garasjer ble malt. Det forventes 10-12 års holdbarhet	2013
Alle stikkveier og parkeringsplasser som borettslaget har ansvar for ble asfaltert.	2013
Ny lekeplass ble etablert ved fotballbanen	2013
2 gavlvegger ble utbedret og skiftet panel i forbindelse med malingen	2013
Malt opp parkeringsplasser	2014
Fotballbanen har fått ny grus	2014
Det er produsert og delt ut nye parkeringsbevis	2014
Det ble i jan 2015 inngått 3-årig avtale med Anticimex om kontroll og utrydding av mus/skadedyr	2015
2 gavler ble skiftet pga råte. Nr. 1, 17	2015
Det er sikret tilfredsstillende adkomst for feier på påbygg	2015
Byttet stokker på 2 sandkasser pga råte.	2015
Alle vannrør, kummer og sluk er gjennomspylt.	2015
Bytte av dekke på terrasse. Nesten alle leiligheter på Vollen. Reklamasjon på tidligere utført arbeid.	2016
Internkontroll sendt ut til alle beboere med beskjed om å informere styret om feil som må utbedres og hva som er i bra stand.	2016
Skadede vinduer skiftes ved behov. Det oppgraderes til 3-lags glass.	2016
Nye postkassestativer og flytting av postkasser etter pålegg fra posten	2016
Bygget blomsterbed ved postkassene ved fotballbanen	2017
Alle garasjeporter ble byttet til leddporter med automatisk portåpner	2017
Det ble byttet en del vinduer (ca 50) som var punktert eller hadde råte.	2017
Det ble byttet 1 gavlvegg. Nr. 117	2017
Alle takrenner på selve rekkehusene ble rensset og spylt	2017



Det ble gravd og lagt nye kabler til alle garasjer, men nytt El-anlegg	2018
Det ble gjort klart til at beboere kan bestille ladebokser til sin garasje	2018/2019
Det ble byttet noen defekte/punkterte vinduer	2018
Det ble byttet noen rekkverk på vollen.	2018
Norsk Brannvern gjennomførte brannverninspeksjon av alle leiligheter	2018
Bygd nytt postkassstativ ved tun 1	2018
Montert vann-dren ved 6 garasjer mot vest. Og byttet 3 gavler ved garasjene på midten	2018
Byttet gavlvegg i nr. 29	2018
Byttet 53 vinduer	2019
Byttet gavl i nr 7, 74, 137 og 139	2019
Det er byttet sand i 3 sandkasser	2019
Byttet vannslange til skøytebanen	2019
Tun 1 er utbedret med fjerning av trær og lagt gress	2019
Levering av TV-signaler er byttet fra Get til Telenor. Det er innført fiber	2019
Norsk Brannvern utførte ny brannverninspeksjon av alle leiligheter	2019
Internkontroll sendt ut til alle beboere med beskjed om informere styret om feil som må utbedres.	2019
Det ble kjøpt inn basketballkurv, blir montert i 2020	2020
Byttet 10 vinduer	2020
Byttet terrassevegger i nr 31 og 33	2020
Kjøpt inn 39 stk røykvarslere og 7 slukkeapparater.	2020
Gavlvegg i nr 119 ble byttet	2020
Støpt fast juletrifot ved fotballbanen	2021
Byttet netting i alle luftelukene under tak (gesims)	2021
Byttet til Led-belysning på garasjene, fotballbanen og gangvei Fotballbanen	2021
Byttet 46 vinduer	2021
Byttet gavlvegg i nr 55	2021
Støpt gulv i felles garasje ved fotballbanen	2021
Gravd og drenert i nr 67	2021
Byttet gavel-vegger i nr 65 og 72	2022
Byttet ca 45 vinduer	2022
Monterte 1 vannmåler i hvert rekkehus.	2022

- Diverse mindre malerarbeider påhvilere og er blitt utført av den enkelte andelseier (boder, garasjer og skillevegger).
- Punkterte vinduer og andre mindre råteskader blir utbedret fortløpende.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret i If Skadeforsikring AS, polisnr SP587348. Bygningsmessige forandringer/tilbygg til eksisterende boliger inngår i totalforsikringen til borettslaget. Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsatt. Unntatt er



skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, dyr, insekter, sopp og råte. Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-, I 2022 ble det tatt 0 skader på forsikringen.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med If. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon, 915 02400.

Andelseier/borettslagets styre har imidlertid ansvar for skadebegrensning. Den enkelte beboer bør derfor vite hvor boligens stoppekraner finnes og hvordan de stenges.

Sikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget er tilknyttet skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS mot eventuelle tap på manglende innbetaling av felleskostnader etter selskapets vilkår.

5. FORKJØPSRETT OG OMSETNING AV BOLIGER

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Andelseierne må selv følge med på BORI sine nettsider www.bori.no og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Det er også mulig å få slik informasjon rett fra BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

Styrets arbeid har vært konsentrert om løpende saker, økonomi og vedlikehold i borettslaget. I tillegg har styret behandlet godkjenning av nye eiere, forkjøpsrett, budsjettering med mer.

Styret er i løpende kontakt med kommunen og OBOS utbygging på Otto Olsen-tomten. Styret ønsker å følge dette tett opp, slik at byggingen ikke skal genere borettslagets beboere i alt for stor grad. Styret vil takke Tor Andersen for mange gode innspill i saken og at han fortsatt bistår i saken.

Styret fornyet parkeringsoblatene i 2020 med gyldighet til 01.10.2023. Hver andelseier har nå 2 grønne eksemplarer, og mulighet til klistremerke i frontruta. Det er frivillig om beboer bruker klistremerke eller parkeringsoblat. Dersom andelseier har byttet rute/bil, er det mulig å få et nytt klistremerke ved henvendelse til styret.

Styret har vært i møte med kommunen for å avklare hva som må gjøres i forbindelse med vannmålere. Det ble innhentet tilbud på montering av vannmålere. Comfort Lillestrøm fikk oppdraget. 18 av 20 vannmålere ble montert i 2022. De 2 siste blir montert i 2023. Kommunen ville at alle 107



leiligheter skulle ha hver sin måler. Styret jobbet hardt for å få kun 1 måler pr hus. Det medførte masse sparte kostnader for borettslaget

Styret fant i forbindelse med budsjettarbeidet for 2023 at det var nødvendig å øke felleskostnadene (husleiene) med 5% i forhold til nivået som var i 2022. Denne økningen gjelder fra 01 01 2023. Styret har også funnet det nødvendig å øke felleskostnadene med nye 5% gjeldende fra 01 07 2023. Det er et mål for styret å holde felleskostnadene så stabile som mulig. Mange av de faste kostnadene har økt en del, i tillegg er det forventet en del normalt vedlikehold i 2023. Pga økte priser på mange områder, kan det være behov for ytterligere økninger fremover.

Det ble i januar 2014 inngått avtale om sikkerhetskontroll av alle lekeplassene i borettslaget. Denne avtalen ble fornyet og vi mottar en årlig rapport. Det kommer noen nye mindre feil hvert år som må utbedres.

Snøbrøyting foretas iht. avtale med Toma Eiendomsdrift AS. Avtalen omfatter også strøing. Det er dessverre ikke til å unngå at det fra tid til annen forekommer skader på gjerder og annet. Toma Eiendomsdrift AS melder selv fra om skader, men styret vil gjerne få beskjed fra beboerne hvis ting blir skadet under snøbrøyting. Det ble gjennomført en ny anbudsrunde høsten 2020. Toma Eiendomsdrift AS ble valgt fordi de hadde det gunstigste tilbudet. Styret sørger for ekstra rydding og bortkjøring av snø når det er nødvendig. Sanddunkene sjekkes og fylles for hver sesong. Styret hadde en runde i borettslaget med Toma i november for gå gjennom hvor det skal brøytes med mer.

Det ble tidligere inngått rammeavtale på utskifting av verandadører med snekker Pål Skansen, og utskifting av markiser etc med Markisemannen. Beboer må selv bestille og dekke disse kostnadene.

Styret har snakket med kommunen i 2017 for å få på plass fartsdempende tiltak. Kommunen ønsker ikke å sette opp fartsdumper som tiltak da det ikke gir noen effekt. Det vil også gi utfordring ved brøyting. Det har vært vurdert skilting med lavere fartsgrense. Kommunen mener at regelverket ikke gir anledning til dette. Styret er oppmerksom på gjennomkjøring i Ekelundstien. Dersom det blir økt trafikk, må vi ta kontakt med kommunen for å treffe tiltak.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i Ekelundstien borettslag, og forholder seg til disse.

Styret bør i året som kommer:

- Utføre nødvendig vedlikehold
- Noen få opprinnelige varmtvannsberedere og inntakskraner må byttes ved behov.
- Styret vil fortsette planlegging av maling av husene og garasjene. Foreløpig planlagt i 2024.
- Gjennomgå Husordensregler og vedtekter.
- Behandle søknader fra beboere.
- Vurdere å skifte dekke under huskene

Det har vært omsatt 6 boliger i 2022. Prisene på leilighetene har økt betraktelig de siste årene. Ekelundstien brl anses som et attraktivt område å bo i.


Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



Lillestrøm, den 26 mars 2023.

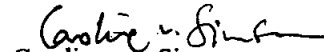
Styret for Ekelundstien borettslag


Hans Arne Andresen


Kjersti Nystrøm


Tom Tønsberg Arafinsen


Hage Støtterud


Caroline von Simson

SAK 3: REGNSKAP

7. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 195 138 og et årsresultat på kr 22 524.

I budsjettet for 2022 var det budsjettert med et driftsresultat på kr 595 850 og et årsresultat på kr 440 890 før nedbetaling av gjeld.

Endringen i de disponible midlene utgjør kr -473 832 (nedgang), Borettslagets disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon, utgjorde pr. 31.12.2022 kr 1 787 680.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

<u>Konto for:</u>	<u>Regnskap:</u>	<u>Budsjett:</u>	<u>Differanse</u>
Driftskostnader	280 009	217 700	-62 309
Større vedlikehold/ påkostninger	1 479 272	1 032 000	-446 272
Energi/fyring	143 588	121 000	-22 588
Forsikringer	398 982	353 200	-45 782
Kommunale avgifter	2 191 061	2 335 000	142 939

Hovedårsaken til at tallene er dårligere enn budsjettert, er fordi vi har byttet flere vinduer enn budsjettert. Vi har også byttet 2 gavl-vegger. Dette gir utslag i postene Driftskostnader og større vedlikehold.

Energi/strøm. Videre har strømregningen blitt høyere enn budsjettert.



Forbruket har også økt pga el-billading. Her skal det merkes at beboere med el-billader blir fakturert etterskuddsvis for sitt forbruk. Disse inntektene blir bokført fortløpende gjennom 2022. I 2023 blir det avregnet om man har betalt for mye eller for lite i 2022.

Styret er av den oppfatning at borettslaget har en meget sunn og god økonomi. Borettslaget har fortsatt godt med disponible. pr. 31.12.2022, ca kr 17 700 pr. bolig. Dette beløpet ligger høyere enn BORI sine retningslinjer, som anbefaler borettslagene å ha disponible midler på mellom kr 12 000-15 000 pr. bolig pr. 31.12. Årsaken til at vi har mer disponible midler enn anbefalt, er fordi vi tok opp et lån på slutten av 2019. Disse midlene skal benyttes til utskifting av vinduer. 46 vinduer ble skiftet sommer 2021, og 45 vinduer i 2022. Det forventes også å bytte noen flere vinduer i 2023.

Det vil være naturlig at borettslaget enkelte år får noe større/mindre utgifter til drift og vedlikehold enn det som er vanlig.

Det er forventet økt vedlikehold, samt at alle kostnader er forventet med å øke i forhold til 2022. Videre er det snart på tide med å male husene igjen. I den anledning vil det være behov for å ta opp mer fellesgjeld. Med bakgrunn i dette har styret funnet behov for å øke felleskostnadene i 2023. Det er for tiden en høy inflasjon, og styret vil vurdere om det er behov for å øke felleskostnadene ytterligere i 2023.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens S 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

8. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

I budsjettet er det lagt til grunn en generell justering i forhold til året før.

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader (som ble økt med 5% fra januar 2023, og som vil øke med ytterligere 5% fra 01 07 2023).

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 196 500 for 2022. Det er lagt til grunn en økning på ca 4,5% fra året før.

Forsikringer

For bygningsforsikringer er indeksen for 2023 på ca. 9,8%.

Finanskostnader

For vårt lån er det lagt til grunn 5 % rente.



Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en økning på kr 223 000 i 2023 i forhold til 2022.

Oversikten gir et forventet driftsresultat på kr 1 002 161 før nedbetaling av gjeld, og en forventet endring i de disponible midler på kr 206 005 (overskudd etter betaling av finanskostnader og avdrag).

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt og kabel-tv har økt en del de senere år. Dette kan fortsatt påvirke felleskostnadene. Styret ønsker å holde felleskostnadene så stabile som mulig, og jobber med at dersom de må økes framover vil dette være moderat økning.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer neste år som ellers er omtalt i årsberetningen.

SAK 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets innstilling til godtgjørelse til styret:

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det bevilges kr 230 000 til fastsettelse av styrehonorar for generalforsamlingsperioden som nå er avsluttet. Dette er en økning på kr 29 000, dvs 14% i forhold til det som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2022. Dette begrunnes med økt arbeidsmengde med blant annet vannmålere og tidkrevende møter med kommunen, og forberedelser til maling som er planlagt å utføres i 2024. I tillegg er det økt arbeid med avregning av bruk av strøm til elbiler.

Beløpet fordeles av styret selv internt etter hvordan man har fordelt oppgaver og ansvar i perioden.

I tillegg godtgjøres varamedlemmer med kr 1000 pr møte.

SAK 5: INNKOMNE FORSLAG

Ingen



SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE.

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE 2023

1. Som styremedlemmer foreslås:

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| 1. Tom T. Arnfinsen for 2 år | Ekelundstien nr. 139 |
| 2. Hege Støtterud for 2 år | Ekelundstien nr. 21 |
| 3. Robin Sætehaug for 2 år | Ekelundstien nr. 127 |

2. Som varamedlemmer foreslås:

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| 1. Tor A. Andersen for 1 år | Ekelundstien nr. 145 |
| 2. Kjersti Nystrøm for 1 år | Ekelundstien nr. 17 |
| 3. Sten Ivar Røkke for 1 år | Ekelundstien nr. 67 |

3. Som valgkomité foreslås:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. Hege Marie Hauge | Ekelundstien nr. 101 |
| 2. Gry Sørli | Ekelundstien nr. 19 |

4. Som delegater til BORIs generalforsamling foreslås:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Hans-Arne Andresen | Ekelundstien nr. 112 |
| 2. Hege Støtterud | Ekelundstien nr. 21 |
| 3. Caroline von Simson | Ekelundstien nr. 35 |

5. Som varadelegater til BORIs generalforsamling foreslås:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. Tom T. Arnfinsen | Ekelundstien nr. 139 |
| 2. Robin Sætehaug | Ekelundstien nr. 127 |
| 3. Tor A. Andersen | Ekelundstien nr. 145 |

Lillestrøm 6.mars 2023

Valgkomiteen for Ekelundstien borettslag

Hege Marie Hauge Gry Sørli



Ekelundstien Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Ekelundstien Borettslag org.nr. 948515105



Resultatregnskap 2022

Ekelundstien Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	5 904 060	5 597 856	5 818 350	6 414 731
Annen driftsinntekt		0	15 000	50 000	50 000
Sum driftsinntekter		5 904 060	5 612 856	5 868 350	6 464 731
Kostnader					
Lønnskostnad	2	229 341	224 777	238 200	272 430
Konsulenttjenester	3	201 549	196 878	203 500	212 810
Kontingenter		43 661	42 971	43 600	45 900
Rep og vedlikehold	4	1 479 272	1 319 298	1 032 000	843 000
Forsikringer		398 982	336 741	353 200	438 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	2 192 061	2 063 387	2 335 000	2 415 000
Energi og fyring		143 588	122 199	121 000	153 330
Kabel-TV og telefoni		689 940	668 537	702 000	754 300
Driftskostnader	6	280 009	243 613	217 700	298 400
Andre driftskostnader	7	40 315	32 270	26 300	29 300
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		10 204	3 011	0	0
Sum driftskostnader		5 708 922	5 253 682	5 272 500	5 462 570
Driftsresultat før finansposter		195 138	359 174	595 850	1 002 161
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 834	853	200	200
Finanskostnad		180 448	121 475	155 160	300 000
Sum finansposter		-172 614	-120 622	-154 960	-299 800
Årsresultat		22 524	238 552	440 890	702 361
Overført til annen egenkapital	10	22 524	238 552	0	0
Sum disponering		22 524	238 552	0	0

Resultatrapport 2022 for Ekelundstien Borettslag



Balanse 31.12.2022

Ekelundstien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	40 831 280	40 831 280
Tomt	8	2 303 620	2 303 620
Sum varige driftsmidler		43 134 900	43 134 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		43 134 900	43 134 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		670 444	591 050
Kundefordringer		35 234	12 226
Sum fordringer		705 678	603 276
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 173 989	2 097 624
Sum omløpsmidler		1 879 667	2 700 901
SUM EIENDELER		45 014 567	45 835 801

Balanserapport 2022 for Ekelundstien Borettslag



Balanse 31.12.2022

Ekelundstien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	10 700	10 700
Annen egenkapital	10	18 390 256	18 367 732
Sum egenkapital		18 400 956	18 378 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	5 900 824	6 397 180
Borettsinnskudd	13	20 620 800	20 620 800
Sum langsiktig gjeld		26 521 624	27 017 980
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 854	434 006
Forskjuddsbet fellekostn.		21 133	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 383
Sum kortsiktig gjeld		91 987	439 389
Sum gjeld		26 613 611	27 457 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 014 567	45 835 801

Ekelundstien Borettslag

Hans-Arne Andresen
Styrets leder

Tom Holger Gudleik Tansberg Amfinsen
Styremedlem

Kjersti Nystrom
Styremedlem

Hege Støtterud
Styremedlem

Caroline Annemarie Clara Von Simson
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Ekelundstien Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	5 151 732	4 895 328	5 151 890	5 623 531
Parkeringsplasser	85 800	57 000	0	0
Stipulerte avdrag	511 320	517 968	511 300	491 200
Stipulerte rentekostnader	165 208	127 560	155 160	300 000
Sum felleskostnader	5 904 060	5 597 856	5 818 350	6 414 731

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	201 000	197 000	201 000	230 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	28 341	27 777	27 200	32 430
Sum lønnskostnader	229 341	224 777	238 200	272 430

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk



tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	193 520	188 068	193 500	202 310
Revisjon	6 069	6 069	7 000	7 500
Teknisk bistand	0	2 741	3 000	3 000
Tilleggstjenester	1 960	0	0	0
Sum konsulenttjenester	201 549	196 878	203 500	212 810

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	94 823	45 969	0	0
Bygninger	516 514	143 814	191 000	100 000
Dugnad	777	0	4 000	2 000
Egenandel	0	18 000	12 000	6 000
Elektro	0	163 750	10 000	10 000
Garasjer	11 918	88 976	10 000	10 000
Større vedlikehold	558 705	811 276	800 000	700 000
Utvendig anlegg	13 765	42 208	5 000	5 000
VVS	286 771	5 305	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 479 272	1 319 298	1 032 000	843 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	259 540	264 528	265 000	290 000
Kommunale avgifter	1 932 521	1 798 859	2 070 000	2 125 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 192 061	2 063 387	2 335 000	2 415 000

**Note 6 Driftskostnader**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Skadedyrbekjempelse	14 683	13 854	14 700	15 700
Søpeltømming / container	39 430	69 627	35 000	42 000
Vaktmester	225 896	160 132	168 000	240 700
Sum driftskostnader	280 009	243 613	217 700	298 400

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	2 000	2 000
Belysning, sikringer	0	5 019	1 000	1 000
Nøkler, låser, skilt	199	2 237	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	1 000	1 000
Sum driftsmateriale	199	7 256	4 000	4 000
Generalforsamling	7 277	6 546	6 000	8 000
Kostnader tillitsvalgte	9 200	2 887	3 000	4 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	3 000	3 000
Lisenser/software	5 550	6 898	0	0
Velferd	10 290	3 356	800	500
Sum kontorkostnader	32 317	19 686	13 500	16 500
Gave, ikke	0	953	1 000	1 000
Bank og kortgebyrer	7 799	4 375	7 800	7 800
Sum andre kontorkostnader	7 799	5 328	8 800	8 800
Sum andre driftskostnader	40 315	32 270	26 300	29 300



Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tovater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 831 280	2 303 620
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 831 280	2 303 620
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 831 280	2 303 620

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 10 700 fordelt på 107 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	18 367 732	18 129 180
Tilført til/fra EK fra årets resultat	22 524	238 552
Sum opptjent egenkapital 31.12	18 390 256	18 367 732

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	5 900 824	6 397 180
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	5 900 824	6 397 180



Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Norden Bank ABP
Lånenummer:	00300104864
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4,20 %
Beregnet innfridd:	31.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 418 000
Lånesaldo 01.01:	6 397 732
Avdrag i perioden:	496 366
Lånesaldo 31.12:	5 900 824
Saldo 5 år frem i tid:	3 682 610

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 900 824	6 397 180
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	43 134 900	43 134 900
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	29 420 800	29 420 800

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 15 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	2 261 512	2 543 107
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	22 524	238 552
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-496 356	-520 147
B. Årets endring i disponible midler	-473 832	-281 595
C. Disponible midler 31.12	1 787 680	2 261 512
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 879 667	2 700 901
- Kortsiktig gjeld	91 987	439 389
= Disponible midler 31.12	1 787 680	2 261 512



Til generalforsamlingen i Ekelundstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekelundstien Borettslag som viser et overskudd på NOK 22 524. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 30. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.03.2023 16.54.36

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Leilighetsnummer:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig etter eget valg. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg girfullmakt til å
(navn på fullmektig)

møte på generalforsamlingen i
(navn på borettslag)

den

for andelsnummer, leilighetsnummer

.....
(underskrift)

MERK! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel