



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 900 419
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVESIDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2022

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 184 146	8 639 658
Sum inntekter		11 184 146	8 639 658
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	242 220
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 188	48 188
Annen driftskostnad		3 489 630	3 589 919
Sum kostnader		3 788 838	3 880 327
Driftsresultat		7 395 308	4 759 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 950	45 206
Sum finansinntekter		41 950	45 206
Annen finanskostnad		802 081	1 122 726
Sum finanskostnader		802 081	1 122 726
Netto finans		-760 131	-1 077 520
Ordinært resultat før skattekostnad		6 635 177	3 681 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 635 177	3 681 811
Årsresultat		6 635 177	3 681 811
Totalresultat		6 635 177	3 681 811
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 635 177	3 681 811
Sum overføringer og disponeringer		6 635 177	3 681 811



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		318 699 000	318 699 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		168 658	216 846
Sum varige driftsmidler		318 867 658	318 915 846
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		318 867 658	318 915 846
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		724 513	123 054
Sum fordringer		724 513	123 054
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 275	1 874 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 275	1 874 102
Sum omløpsmidler		2 216 788	1 997 156
SUM EIENDELER		321 084 446	320 913 002

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		175 265 043	168 629 865
Sum opptjent egenkapital		175 265 043	168 629 865
Sum egenkapital		175 765 043	169 129 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 798 244	55 451 629
Øvrig langsiktig gjeld		96 169 000	96 169 000
Sum annen langsiktig gjeld		144 967 244	151 620 629
Sum langsiktig gjeld		144 967 244	151 620 629
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 626	4 787
Leverandørgjeld		347 534	69 156
Annen kortsiktig gjeld			88 565
Sum kortsiktig gjeld		352 160	162 507
Sum gjeld		145 319 404	151 783 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 084 446	320 913 002



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355114

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 900 419
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVESIDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2022

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: 993 900 419
ELVESIDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 184 146	8 639 658
Sum inntekter		11 184 146	8 639 658
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	242 220
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 188	48 188
Annen driftskostnad		3 489 630	3 589 919
Sum kostnader		3 788 838	3 880 327
Driftsresultat		7 395 308	4 759 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 950	45 206
Sum finansinntekter		41 950	45 206
Annen finanskostnad		802 081	1 122 726
Sum finanskostnader		802 081	1 122 726
Netto finans		-760 131	-1 077 520
Ordinært resultat før skattekostnad		6 635 177	3 681 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 635 177	3 681 811
Årsresultat		6 635 177	3 681 811
Totalresultat		6 635 177	3 681 811
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 635 177	3 681 811
Sum overføringer og disponeringer		6 635 177	3 681 811



Organisasjonsnr: 993 900 419
ELVESIDEN 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 318 699 000 318 699 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 168 658 216 846
Sum varige driftsmidler 318 867 658 318 915 846

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 318 867 658 318 915 846

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 724 513 123 054
Sum fordringer 724 513 123 054

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 492 275 1 874 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 492 275 1 874 102

Sum omløpsmidler 2 216 788 1 997 156

SUM EIENDELER 321 084 446 320 913 002

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 500 000 500 000
Sum innskutt egenkapital 500 000 500 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	175 265 043	168 629 865
Sum opptjent egenkapital	175 265 043	168 629 865
Sum egenkapital	175 765 043	169 129 865
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 798 244	55 451 629
Øvrig langsiktig gjeld	96 169 000	96 169 000
Sum annen langsiktig gjeld	144 967 244	151 620 629
Sum langsiktig gjeld	144 967 244	151 620 629
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 626	4 787
Leverandørgjeld	347 534	69 156
Annen kortsiktig gjeld		88 565
Sum kortsiktig gjeld	352 160	162 507
Sum gjeld	145 319 404	151 783 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	321 084 446	320 913 002



Organisasjonsnr: 993 900 419
ELVESIDEN 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

Elvesiden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 651





Velkommen til årsmøte i Elvesiden Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/651>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Automatisk døråpner
5. Låsbart sykkel- og vognskur
6. Solcellepanel på taket
7. Utleie av parkeringsplass utenfor borettslaget
8. Anskaffelse av utendørs bordtennisbord
9. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Elvesiden Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner er Elise Solberg og Andre Monsrud foreslått.

Forslag til vedtak

Elise Solberg og Andre Monsruder valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 4

Automatisk døråpner

Forslag fremmet av:

Henrik Kåsin Vangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Automatisk døråpner er installert i 3C, dette er veldig praktisk og bør bli installert på alle inngangsdører og kunne åpnes med telefon. OBOS gir tilskudd til dette.

Styrets innstilling

Forslaget som har kommet kalles OBOS nøkkel. Bestiller man konseptet innen juni 2022, så tar OBOS kostnadene ved alle hoveddørene. Alle andre dører må borettslaget ta selv. Ellers så koster dette borettslaget 1500.- i måneden. Det må utredtes hvilket dører som skal inkluderes i OBOS nøkkel konseptet. (f.eks bakgården, søppelrom, garasjedør etc). Kostnadene er ikke så store for å implementere dette.

Eksisterende nøkler vil fortsatt fungere.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Installere automatiske døråpner på inngangsdører inn i blokken som kan åpnes med telefon.

Sak 5

Låsbart sykkel- og vognskur

Forslag fremmet av:

Anne-Mette Sund Hompland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg tror dette har vært tatt opp før. Men svært ønskelig med mulighet for å sette sykkel/vogn i et låsbart skur



Styrets innstilling

Det har vært en del sykler som har blitt stjålet fra eksisterende skur, sist var kanskje 2019. Det er ikke lenge siden vi har observert "tvilsomme" personer sjekke ut syklene. Vi kan starte med å utrede kostnadene for dette. Kanskje ta deler av skurene og gjøre det låsbart. Oslo kommune støtter 20% eller opp mot 100 000.- for slike tiltak.

Forslag til vedtak

Bygge om/sette opp skur slik at de kan låses for å gjøre det vanskeligere for uvedkommende å komme seg inn.

Sak 6

Solcellepanel på taket

Forslag fremmet av:

Heidi Bertheussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at borettslaget, ved styret, undersøker muligheten for montering av solcellepanel på borettslagets tak for produksjon av strøm til bruk i fellesområder og heiser.

Selv om det er kostnader ved en slik installasjon, kan det med de energiprisene vi har i dag, likevel være lønnsomt i lengden.

Styrets innstilling

Borettslaget har egnet areal på taket for å montere solcelle panel. Må utrede om dagens tak tåler mengden solcelle panel og om eksisterende takpapp må utbedres. Styret stiller seg positivt for å utredde muligheten for solcellepanel.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Godkjenne å undersøker muligheten for montering av solcellepanel på borettslagets tak



Sak 7

Utleie av parkeringsplass utenfor borettslaget

Forslag fremmet av:

Benedicte Dahl

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring i mulighet for utleie av parkeringsplass, til at det er mulig å leie ut parkeringsplass til noen som ikke bor i borettslaget.

Foreslår at det først skal forsøkes å leie ut internt i borettslaget til gjeldende markedspris. Om det ikke er noen som viser interesse, kan parkeringsplass leies ut eksternt. For å sikre god kontroll på inn og utfart av garasjen, bør følgende forhold ligge til grunn:

- Plassen skal leies ut til markedspris
- Kun langtidsleie
- Det skal foreligge kontrakt med depositum før leieforholdet starter
- Det skal foretas befarings før kontraktsinngåelse
- Godkjenning fra styret

Overnevnte punkter gir trygghet til et stabilt leieforhold med svært liten risiko. Leietaker vil være kjent, ha betalingsevne og bundet av kontrakt. I tillegg må utleier ta ansvar for å videreformidle relevant informasjon/kommunikasjon til utleier under leieforholdet.

Kontraktsmal kan gjerne utarbeides av styret. Vi kan gjerne komme med et utkast til kontrakt som ivaretar borettslagets interesser.

Med dette oppsettet, vil vi sikre at andelseiere har mulighet til å leie ut plassen sin i et aktivt marked. Dette vil være gunstig for alle beboere med parkeringsplass om det skulle være lenger periode man ikke har bruk for denne. Da vi allerede har en fin kultur på å låne plasser internt mellom oss, vil jeg også tro at utleie internt er noe mindre attraktivt.

Styrets innstilling

Borettslaget har hatt en del innbrudd i boder opp igjennom årene sist var 2020, og nesten alle gangene så har tyvene kommet seg inn via garasjen. Leier av plassen bør ikke få nøkkel til borettslaget, men må isåfall bruke fjernkontroll. På en annen side så er det lov å leie ut leilighet til totalt ukjente.



Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Godkjenne endring av vedtekter slik at det er mulig å leie ut parkeringsplass til eksterne

Sak 8

Anskaffelse av utendørs bordtennisbord

Forslag fremmet av:

Turid Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at borettslaget går til innkjøp av utendørs bordtennisbord og monterer den i bakgården. Dette vil bidra til økt aktivitet i bakgården.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å gå til innkjøp av bordtennisbord. Kostnadene er ikke store og det er innenfor budsjettet i 2022.

Forslag til vedtak

Godkjenne innkjøp av utendørs bordtennisbord og monterer den i bakgården

Sak 9

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen 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 (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:



Forslag til vedtak

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Lie
- Ketil Skogheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Kufaa Sæterhaug
- Svein Søggen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Marius Johannesen
- Steinar Andal-Vanger



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Arild Bakken	Lillogata 3 A
Nestleder	Stig Roar Bjørnsgard	Lillogata 3 D
Styremedlem	Sondre Eng Henriksen	Lillogata 3 C
Styremedlem	Noa Linstad	Lillogata 3 D
Styremedlem	Marta Melby	Lillogata 3 B
Varamedlem	Marianne Kufaaas Sæterhaug	Lillogata 3 A
Varamedlem	Svein Søgne	Lillogata 3 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Andre Monsrud	Lillogata 3 D
Anne Marit Ulset	Lillogata 3 A
Solveig Wahlberg	Lillogata 3 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Elvesiden Borettslag

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

Elvesiden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993900419, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Lillogata 3 A - D

Gårds- og bruksnummer:

223 21

Første innflytting skjedde i 2009.

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.

Elvesiden Borettslag har ingen ansatte. Det er ikke registrert noen skader eller arbeidsulykker i borettslaget løpet av 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.



Styrets arbeid 2021/2022

Vi har endelig fått en normal hverdag, der Covid-19 er en del av hverdagen vår med få restriksjoner. Selv om vi alle kan møtes fysisk så har styret hatt alle møter digitalt på Teams. Det er avholdt 5 ordinære styremøter og flere arbeidsmøter etter siste generalforsamling. Vårt fokus har vært å holde arbeidsmøter på teams. Ellers så har vi kommunisert på telefon og chat. I 2022 så har holdt enten arbeidsmøte eller styremøte hver 14 dag. Elvesiden boretslag har hatt ordinær drift i styreperioden 2021/2022. Siste ordinære generalforsamling ble avholdt digitalt 18.5 – 21.5.2021.

Radiatorer og varme

Bytte av vakuumpumpe i 2018 skulle gi mer stabil varme og sikker drift på sikt, ved å redusere luft og smuss i anlegget og gi bedre vannkvalitet. Forrige styret så en forbedring i kalde radiatorer, men det er fortsatt mange som opplever kalde radiatorer og da må rørlegger tilkalles.

Styret skiftet i 2021 vakuumbank, så da skal vi ikke ha lav vannstand i anlegget, da denne røk og var en del av årsaken til lav vannstand. Styret benytter anledningen til å oppfordre beboere til å IKKE lufte eller tømme vann av radiatorene. Alle som gjør arbeid som innebærer tømning av radiatorvann ber vi om at blir meldt til styret, f.eks. ved fjerning av radiator eller oppussing som er relevant. Slikt arbeid kan ha betydning for vannstand i fellesanlegget.

Oslo Vann- og avløpsetat hadde ifjor august en reparasjon ute i gata på et vannrør, dette førte til at til at en del sand og grus kom inn i vårt system. Vanntrykket ble også pulserende etter dette. Beboere i 3B hadde i lang tid bankelyder i rørene sine, mens rørleggere prøvde å lokalisere hvor lyden kom fra. Tiltakene var å installere en trykkventil på vanninntaket vårt for pulserende vann. Sand og grus skal bli fanget opp i filterene vi har. Vi har skiftet mange ventiler og filtere etc for å få vekk bankelydene.

Økonomi

Felleskostnadene har blitt økt både i 2020 og enda en økning i 2021. Styret ønsket ikke å øke enda mer i 2022. Men høsten og vinteren 2022 ble veldig spesiell med høye strømpriser, og ikke minst drastisk prisoppgang på fjernvarme. Og det var heller ikke støtte fra staten på fjernvarme i starten av prisoppgangen. På grunn av dette så måtte vi indeksregulere felleskostnadene med 5%.

Et av tiltakene vi har utført rundt økonomi er å se på alle avtaler vi har på vedlikehold, og vi har nesten skiftet alle avtaler vi har. De nye avtalene gjør at vi sparer en del penger utover året. Det er nå også opprettet ny serviceavtale på viftemotorene vi har på taket. Disse er det ikke utført service på siden 2014.

Det er en generell indeksregulert økning av alle kostnader, men ikke store endringer. Ytterligere økninger av felleskostnadene de neste årene må vurderes, på bakgrunn av økt vedlikeholdsbehov.

Forsikring

På grunn av mange skadesaker de siste årene har premien på vår bygg forsikring økt betraktelig. I hovedsak har skadesakene handlet om vannlekkasjer i radiatoranlegget. Vi har ikke hentet inn nye tilbud fra forsikringsselskaper da forrige styret har forsøkt å innhente tilbud, samt at vi må vise en positiv trend med å ha veldig lav rapportering av skader til forsikringsselskapet. I 2019 så utbedret vi radiatorer i mange leiligheter med spesielle rør. Dette har ført til at det har vært rolig på skadefronten. Men vi ser en trend at det er fortsatt lekkasjer i fordelingsskap og rør som ikke er utbedret. Vi overvåker dette nøye.



HMS

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet er en lovpålagt del av styrearbeidet i alle borettslag. Mange av de oppgaver som styret jobber etter, kommer som en følge av forskriftene rundt HMS. Vi har fulgt prosedyrene til OBOS, og feil som har dukket opp har blitt utbedret.

Elbilladere i garasjen

Alle med parkeringsplass har frem til nå anledning til å selv etablere elbillader på sin plass. Ved etablering av elbilladere har styret bedt om at dette gjøres forskriftsmessig og at det blir sendt inn samsvarserklæring til styret.

Det er ca. 1/3 av alle 72 plasser som har etablert elbillader, og vi forventer at dette øker i fremtiden. Sist generalforsamling så ble det lagt frem et forslag på en løsning for elbilladning. Forslaget ble trukket av styret da flere beboere ønsket en bedre utredning. Styret har i ettertid tatt med seg tilbakemeldingene og jobbet videre.

Vi har hatt en befaring av det elektriske på anlegget og konklusjonen er at jobben som ble utført i 2015 var fremtidsrettet inn til fordelingsskapene med kapasitet for fremtiden. Det som mangler er fra fordelingsskapene og ut til laderne på hver parkeringsplass. Der mangler vi en felles løsning, der alle laderne "snakker" sammen. Vi mangler også en løsning der vi har automatisk og individuell avlesning og avregning av forbruk av strøm på elbil lader anlegget.

Styret har også innhentet en del tilbud fra en del tilbydere av ladeløsninger for elbil. Vi har foreløpig ikke kommet fram til noe valg. Dette vil bli fremmet på en ekstraordinær generalforsamling for avstemning.

Frem til dette gjøres, så vil dagens praksis med individuell etablering av ladere, begrensning med 3,5kwt og manuell avlesning en gang i året fortsette.

Brannsikkerhet

Det er viktig at alle beboere holder ganger fri for hindringer. Det er derfor ikke tillatt med oppbevaring av barnevogner, sykler etc. inn til leilighetene. Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie. Ved en brann vil ganger bli mørke, og heisene vil ikke gå. Da er det viktig at rømningsveier er fri slik at alle kommer seg trygt ut.

Styret er ansvarlig for brannsikkerheten i bygningene. Andelseiers ansvar er å sørge for at batteriene i røykvarslerne byttes og at brannslangen testes en gang i året.

Forebyggende sikkerhet

Det er svært viktig at beboere er oppmerksomme på at dører går ordentlig i lås. Dette gjelder både inngangsdører, garasje, og boddører. Styret ber beboere om å være forsiktige med å slippe uvedkommende inn på calling anlegget, eller når man entrerer/forlater bygget. Ikke slipp inn vedkommende dersom du ikke vet hvem det er. Meld ifra til styret dersom du oppdager noe mistenkelig.

Husordensregler og ro

Det er mange som har vært mer hjemme det siste året, både på hjemmekontor og generelt pga Covid-19. Dette medfører også et større behov for at vi tar hensyn til hverandre når det gjelder støy.



Vi minner om endringen som ble stemt frem i fjorårets årsmøte. Styret anbefaler at man varsler støyende arbeid på Vibbo.no som hovedsted, men gjerne også på gruppesiden vår på Facebook, samt i oppganger/heiser ved behov.

Du finner hele paragrafen om ro i husordensreglene på Vibbo.no/elvesiden, les alle husordensreglene.

Arbeid som utføres av andelseiere, beboere eller styret, og medfører støyplager for andre, skal varsles før arbeidet startes opp med antatt varighet av arbeidet. Arbeid av kort varighet kan unntas fra kravet. Oppslagstavler i oppgangene kan benyttes ved varsling. Tidsbegrensningene gitt i husordensreglene skal overholdes.

Vedlikehold av balkonger

Det er viktig at alle beboere holder balkong renner og balkong nedløp fri for løv og smuss. Dette for å sikre frie renner og ingen vannskader på egen eller naboen sin vegg / balkong.

Har du utfordringer med å gjøre dette på egenhånd, ta kontakt med styret og vi kan hjelpe deg.

Vi ser også at et par stykker har fått sprekker på balkongen, dette må vi utbedre. Kontakt styret hvis dere ser slike sprekker.

Vedlikehold fremover

På bakgrunn av 10-årskontroll av bygningsmassen gjennomført av OPAK AS i 2019 og andre observasjoner er planen for vedlikehold den nærmeste tiden følgende:

Vår /sommer 2022:

Ventilasjonsrens i alle leiligheter: skulle vært gjort i januar 2022, men pga smittesituasjonen har vi utsatt det. Gjennomføres i 2022/2023.

Styret anbefaler alle beboere om å jevnlig rense sluk på eget bad for tettheter, samt passe på å unngå å helle ting i avløpet som ikke skal være der.

Bytte av strømmålere og energi målere på bad og fordeler skap. Kamstrup har sluttet med å lese av disse automatisk så vi er nødt i 2022 og skifte disse målerne. Vi utførte dette manuelt i 2022, men dette må utføres automatisk

Totalt er tiltakene for de neste 10 årene fra OPAK- rapporten estimert til å koste rundt kr 2 500 000, i tillegg til moderniseringstiltak som ligger på rundt kr 1 200 000. Noe av dette er anbefalinger:

1-3 år:

Montere nytt heldekkende brannalarmanlegg

Utbedre isolasjon i grunnmur enkelte steder rundt bygget

3-5 år:

Male og skrape vinduer

Overflatebehandle skilleveggene på markterrassene

Olje/beise sykkelskuret



I tillegg kommer andre ting underveis som kan ha kostnader som har betydning for regnestykket. Styret bør så langt det lar seg gjøre se på mulighetene for å budsjettere utbedringene over tid så vi utsetter behovet for å ta opp ytterligere lån.

Sosiale tiltak

På grunn av smittesituasjonen med Covid-19 har ikke styret kalt inn til dugnad de siste årene, men våren 2022 ble det arrangert dugnad slik at vi fikk tatt igjen for lite vedlikehold av uteareal.

Vi tente juletreet i bakgården også i desember 2021, men uten julenisse, barn, sang og godteposer. Vi håper at tradisjonen med julegrantenning med julenisse kan komme på agendaen igjen når tingenes tilstand blir mer normale.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 516 705.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 788 838.

Dette er lavere enn budsjettert

Resultat

Årets resultat på kr 6 635 177 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 5 667 441 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerer for IN-innbetalinger er kr 967 736.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 864 628 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 1 010 000

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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

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

Lån

Elvesiden Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er flyende og har en nominell rente på 1,98 %, siste avdrag er 30.06.2054. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Obos har økt sitt forretningshonorar på 2,5% for 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Elvesiden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elvesiden 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0407 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 - Elvesiden 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 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 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, 07. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ELVESIDEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.	1 834 648	2 404 344	1 834 648	1 864 629
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 635 177	3 681 811	478 000	1 032 706
Tilbakeføring av avskrivning	15 48 188	48 188	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -985 944	-986 629	-1 055 000	-933 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -5 667 441	-3 313 065	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	29 980	-569 695	-577 000	99 706
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 864 628	1 834 649	1 257 648	1 964 335

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 216 788	1 997 156
Kortsiktig gjeld	-352 160	-162 507
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 864 628	1 834 649



ELVESIDEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021		Regnskap 2020		Budsjett 2021		Budsjett 2022	
DRIFTSINNTEKTER:									
Kapitalkostnader		1 788	025	2 109	181	1 920	660	1 693	608
Innkrevde felleskostnader	2	3 716	980	3 209	512	3 612	340	4 329	392
Andre inntekter	3	11	700	7	900		0		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 516	705	5 326	593	5 533	000	6 023	000
DRIFTSKOSTNADER:									
Personalkostnader	4	-31	020	-22	220	-35	000	-31	020
Styrehonorar	5	-220	000	-220	000	-220	000	-220	000
Avskrivninger	15	-48	188	-48	188		0		0
Revisjonshonorar	6	-6	875	-5	875	-5	000	-5	000
Forretningsførerhonorar		-133	835	-130	575	-130	000	-133	835
Konsulenthonorar	7		-966	-26	444	-25	000	-15	000
Kontingenter		-20	000	-20	000	-20	000	-20	000
Drift og vedlikehold	8	-760	240	-833	618	-1 000	000	-1 010	000
Forsikringer		-382	279	-318	283	-329	000	-397	559
Kommunale avgifter	9	-750	246	-741	744	-687	000	-705	880
Energi/fyring	10	-213	016	-360	642	-440	000	-440	000
TV-anlegg/bredbånd		-487	799	-453	795	-465	000	-465	000
Andre driftskostnader	11	-734	375	-698	944	-830	000	-710	000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 788	838	-3 880	327	-4 186	000	-4 153	294
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 727	867	1 446	266	1 347	000	1 869	706
Innbetalt andel fellesgjeld		5 667	441	3 313	065		0		0
DRIFTSRESULTAT		7 395	308	4 759	331	1 347	000	1 869	706
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:									
Finansinntekter	12	41	950	45	206		0		0
Finanskostnader	13	-802	081	-1 122	726	-869	000	-837	000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-760	131	-1 077	520	-869	000	-837	000
ÅRSRESULTAT		6 635	177	3 681	811	478	000	1 032	706
Overføringer:									
Til annen egenkapital				0	3 681	811			
Til annen egenkapital		6 635	177			0			



ELVESIDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 199 000	282 199 000
Tomt		36 500 000	36 500 000
Andre varige driftsmidler	15	168 658	216 846
SUM ANLEGGSMIDLER		318 867 658	318 915 846
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		125 450	117 449
Andre kortsiktige fordringer	16	4 933	5 605
Energiavregning	17	594 130	0
Driftskonto OBOS-banken		741 811	625 592
Sparekonto OBOS-banken		750 464	1 248 510
SUM OMLØPSMIDLER		2 216 788	1 997 156
SUM EIENDELER		321 084 446	320 913 002
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 5000		500 000	500 000
Annen egenkapital	18	175 265 043	168 629 865
SUM EGENKAPITAL		175 765 043	169 129 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	48 798 244	55 451 629
Borettsinnskudd		96 169 000	96 169 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		144 967 244	151 620 629
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		347 534	69 156
Påløpte renter		4 626	4 787
Energiavregning		0	560
Annen kortsiktig gjeld		0	88 005
SUM KORTSIKTIG GJELD		352 160	162 507



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 084 446 320 913 002
Pantstillelse	20	318 280 000 318 280 000
Garantiansvar		0 0

Oslo, 05.04.2022
Styret i Elvesiden Borettslag

Bjørn Arild Bakken/s/ Sondre Eng Henriksen/s/ Noa Linstad/s/

Marta Melby/s/ Stig Roar Bjørnsgard/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres



via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 035 692
Kabel tv/Bredbånd	475 400
Garasje	142 560
Eiendomsskatt	63 328
Kapitalkostnader på IN-lån	1 788 126
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-101
Overført til kapitalkostnader	-1 788 025
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 716 980

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	3 600
Nøkler	8 100
SUM ANDRE INNTEKTER	11 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-966
SUM KONSULENTHONORAR	-966

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 294
Drift/vedlikehold VVS	-330 177
Drift/vedlikehold elektro	-94 718
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 006
Drift/vedlikehold heisanlegg	-199 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 470
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 600
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-760 240

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 440
Vann- og avløpsavgift	-417 111
Renovasjonsavgift	-269 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-750 246

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-213 016
SUM ENERGI / FYRING	-213 016

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 495
Driftsmateriell	-129
Lyspærer og sikringer	-9 766
Vaktmestertjenester	-242 977
Vakthold	-70 169
Renhold ved firmaer	-298 030
Snørydding	-57 635
Gressklipping	-25 313
Andre fremmede tjenester	-13 886
Trykksaker	-1 681
Andre kontorkostnader	-449
Telefon, annet	-3 181



Porto	-1 879
Kontingenter	-300
Bank- og kortgebyr	-2 486
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-734 375

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 954
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 996
SUM FINANSINNTEKTER	41 950

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-802 081
SUM FINANSKOSTNADER	-802 081

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	282 199 000
SUM BYGNINGER	282 199 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.223/bnr.21

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2015	481 880
Avskrevet tidligere	-265 034
Avskrevet i år	-48 188
	168 658
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	168 658

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-48 188
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	4 933
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 933

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-544 366
SUM INNETEKTER	-544 366

KOSTNADER

Administrasjon	64 923
Fjernvarme	900 572
Strøm	173 002
SUM KOSTNADER	1 138 497

SUM ENERGIAVREGNING	594 130
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 019 122
Egenkapital fra IN tidligere	165 651 184
Egenkapital fra IN t2021	5 667 441
Reduksjon EK fra IN	-8 072 704
SUM ANNEN EGENKAPITAL	175 265 043

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,73 %, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2009

-222 530 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 427 187

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

985 944

Nedbetalt tidligere, IN

165 651 184

Nedbetalt i år, IN

5 667 441

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-48 798 244**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

96 169 000

Pantelån

48 798 244

Beregnete IN-forpliktelser

162 245 921

TOTALT**307 213 165**

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

Bygninger

282 199 000

Tomt

36 500 000

TOTALT**318 699 000**



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Kontakt med styret

Styret kan nås på epost elvesiden@styreverrommet.no eller Vibbo.

Telefonen som styret brukte tidligere er ikke lenger i bruk, dersom det er behov for å ringe noen i styret, må disse kontaktes direkte på mobil.

Informasjon fra styret og om borettslaget

I løpet av 2020 har vi blitt mer digitale, og verktøyene har også blitt bedre. Vibbo.no/elvesiden er hovedkanalen som styret bruker for å informere beboere. Nyheter og nyttig info finner du her. Styret vil gradvis benytte mer av Vibbo.

Ved behov vil styret også bruke sms og epost for å kontakte beboere, så det er viktig at alle går inn og samtykker til informasjon fra styret. Dette kan gjøres på Vibbo.

Borettslagets tidligere nettside Elvesiden.no blir nå redigert til vår Vibbo side.

Borettslaget har også en Facebook side som brukes av beboere for å kommunisere med hverandre, og av styret som en tilleggs kanal for å nå ut til beboere med informasjon. Siden finner du ved å søke opp Elvesiden Borettslag på [facebook.com](https://www.facebook.com). Her er det mer spørsmål mellom beboere, i hovedsak lån av garasje og verktøy o.l.

Vaktmester

Elvesiden Borettslag har avtale med Vaktmester Andersen AS, som kan kontaktes av beboere ved behov.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Avarn Security AS om vakthold.

Renhold

Borettslaget har signert ny avtale med Rene Trapper for renhold av fellesarealene.

Rørleggertjenester

Borettslaget har avtale med Andenæs VVS AS om rørleggertjenester.

Gressklipp/snømåking

Borettslaget har signert ny avtale for gressklipping og snømåking/strøing med Skandinavisk utemiljø.

Parkering

Borettslaget har 72 parkeringsplasser som er knyttet til borettslagsandelen. Bruksretten til plassen følger leiligheten. Eventuelle eierskifter kan kun foretas til en av de øvrige andelseierne i borettslaget. Slikt eierskifte kan kun gjennomføres med styrets samtykke. Endringer i bruksretten til parkeringsplasser skal også oppdateres i borettslagets vedtekter.

Borettslaget har avtale med Oslo Kranbilservice AS om borttauing av feilparkerte kjøretøy.



Sykkel og barnevognskur

Vi har sykkelskur og barnevognskur i bakgården, dette er til fri disposisjon for alle beboere.

Nøkler

Nøkler kan bestilles ved å sende en epost til styret. Pris pr nøkkel er satt til kr 900,- og faktureres direkte fra borettslaget. Gå inn på vibbo.no/elvesiden for mer informasjon.

Hva som skal kastes i søppelrommet

En påminnelse om hva som skal kastes i felles søppelrommet og ikke. Det er ikke lov å kaste avfall etter oppussing og annet avfall enn det som skal i dunkene på søppelrommet. Det skal heller ikke settes noe på gulv her. Vi ber alle om å kaste søppel som ikke hører hjemme i søppelrommet på gjenbruksstasjoner, og ellers lese oppslag på døra dersom man er usikker.

Eiendomsskatt

Denne blir satt av kommunen og utgjør 3 promille av boligens ligningsverdi. Dette fordeles på alle leiligheter som faller inn under dette, og betales hvert kvartal via felleskostnadene. Det er OBOS som krever inn dette for kemnerkontoret, har du spørsmål ta kontakt med OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82024593. 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 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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



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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS (tidligere Energi AS) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbruket er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år/pr kvartal mot innkrevd á konto beløp. Techem Norge AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for Felleskostnader.

Dette vil endre seg i 2022, da vil vi gå over til andre vann og energimålere i alle leiligheter i borettslaget. Kamstrup som er leverandør av våre eksisterende målere har sluttet å levere avlesningstjenesten, og dette er nå blitt en manuell jobb for oss. Det blir en betydelig jobb med å koordinere og skifte ut alle målerne. Vi er fortsatt i fasen med å velge leverandør. Med strømpriser som endrer seg så mye så er det viktig at vi får hyppig avregning optimalt 1 gang i måneden.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 651 **Selskapsnavn:** Elvesiden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elise Solberg og Andre Monsruder valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Automatisk døråpner

Installere automatiske døråpnere på inngangsdører inn i blokken som kan åpnes med telefon.

For

Mot

Sak 5 Låsbart sykkel- og vognskur

Bygge om/sette opp skur slik at de kan låses for å gjøre det vanskeligere for uvedkommende å komme seg inn.

For

Mot

Sak 6 Solcellepanel på taket

Godkjenne å undersøker muligheten for montering av solcellepanel på borettslagets tak

For

Mot

Sak 7 Utleie av parkeringsplass utenfor borettslaget

Godkjenne endring av vedtekter slik at det er mulig å leie ut parkeringsplass til eksterne

For

Mot

Sak 8 Anskaffelse av utendørs bordtennisbord

Godkjenne innkjøp av utendørs bordtennisbord og montere den i bakgården

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For
 Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Bente Lie
 Ketil Skogheim

Varamedlem (2 skal velges)

- Marianne Kufaas Sæterhaug
 Svein Søgner

Valgkomité (2 skal velges)

- Marius Johannesen
 Steinar Andal-Vanger

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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