

ÅRSBERETNING FOR ELLIPSEN BORETTSLAG 2012

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Selskapet ligger i Gamle Oslo i Oslo kommune. Org. nr. 997 523 385.

2. Stilling og resultat

Det har ikke vært aktivitet i selskapet i 2012 da innflytting først skjer i perioden februar og mars 2013. De eneste kostnadene som har påløpt i selskapet er kostnader knyttet til revisjonshonorar (for 2011 og 2012) samt kostnader knyttet til stifting av selskapet.

Årsresultatet i selskapet er negativt på kr 10 160,- og gjelder i perioden fra 14.10.2011 til 31.12.2012.

3. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

4. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet.

5. Arbeidsmiljø

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret.

6. Ytre miljø

Selskapets drift forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

7. Likestilling

Selskapet er positive til likestilling og bestreber likestilling i styret. Dagens styre består av tre medlemmer hvor alle, inkludert styreleder, er menn.

Selskapet har ingen ansatte

Oslo, den 13.02.2013

Erik Danielsen /s/
Styreleder

Haakon Grønnæss /s/
Styremedlem

Håvard Bakken /s/
Styremedlem



Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ellipsen Borettslag, som viser et underskudd på kr 10 160. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ellipsen Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 15. februar 2013
PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/
Statsautorisert revisor

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG UNDER INNFLYTTING INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

Note	Regnskap 2012	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	0	0	749 840
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskap)	-10 160	0	0
Innbetalt andelskapital	760 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	749 840	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	749 840	0	749 840
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler	749 840		
Kortsiktig gjeld	0		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	749 840		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG UNDER INNFLYTTING

RESULTATREGNSKAP
14.10.2011-31.12.2012

	Note	Regnskap 2012	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER		0	0	0
SUM DRIFTINNEKTER		0	0	0
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	2	-8 625	0	0
Andre driftskostnader	3	-6 382	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 007	0	0
DRIFTSRESULTAT		-15 007	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	4	4 847	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 847	0	0
ÅRSRESULTAT		-10 160	0	0
Overføringer:				
Udekket tap		-10 160		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG UNDER INNFLYTTING

BALANSE

	Note	2012	
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto i OBOS		47 560	
Sparekonto i OBOS		702 280	
SUM OMLØPSMIDLER		749 840	
SUM EIENDELER		749 840	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5 000		760 000	
Udekket tap		-10 160	
SUM EGENKAPITAL		749 840	
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD		0	
KORTSIKTIG GJELD		0	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		749 840	
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 13.02.2013,
STYRET FOR ELLIPSEN BORETTSLAG

ERIK DANIELSEN /s/

HÅVARD BAKKEN /s/

HAAKON GRØNNÆSS /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625

NOTE: 3**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-6 382
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 382

NOTE: 4**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 567
Renter av sparekonto i OBOS	2 280
SUM FINANSINNTEKTER	4 847

FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Ellipsen Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres
- felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 20.02.2013.

Opprinnelig innsendt finansieringsplan var ikke i henhold til de faktiske forhold i borettslaget. Ny korrigeret finansieringsplan legges frem for generalforsamlingen og foreslås vedtatt.

Finansieringsplan Ellipsen borettslag					
Andels nr.	Leil. Nr	Totalpris	Pantelån 70 %	Innskudd	Driftskostnader
1	1001	2 630 000	1 841 000	789 000	2 042
2	1002	1 770 000	1 239 000	531 000	1 692
3	1003	2 790 000	1 953 000	837 000	2 112
4	1004	2 470 000	1 729 000	741 000	1 972
5	1005	2 500 000	1 750 000	750 000	2 000
6	1006	1 800 000	1 260 000	540 000	1 692
7	1007	2 550 000	1 785 000	765 000	2 000
8	1008	2 410 000	1 687 000	723 000	1 958
9	1009	2 330 000	1 631 000	699 000	1 916
10	2001	2 660 000	1 862 000	798 000	2 028
11	2002	1 820 000	1 274 000	546 000	1 692
12	2003	1 600 000	1 120 000	480 000	1 552
13	2004	2 230 000	1 561 000	669 000	1 804
14	2005	3 440 000	2 408 000	1 032 000	2 252
15	2006	3 380 000	2 366 000	1 014 000	2 196
16	2007	2 230 000	1 561 000	669 000	1 804
17	2008	3 470 000	2 429 000	1 041 000	2 252
18	3001	2 700 000	1 890 000	810 000	2 028
19	3002	1 870 000	1 309 000	561 000	1 692
20	3003	1 600 000	1 120 000	480 000	1 552
21	3004	2 270 000	1 589 000	681 000	1 804
22	3005	3 440 000	2 408 000	1 032 000	2 252
23	3006	3 380 000	2 366 000	1 014 000	2 196
24	3007	2 270 000	1 589 000	681 000	1 804
25	3008	3 470 000	2 429 000	1 041 000	2 252
26	4001	2 740 000	1 918 000	822 000	2 028
27	4002	1 930 000	1 351 000	579 000	1 692
28	4003	1 650 000	1 155 000	495 000	1 552
29	4004	2 350 000	1 645 000	705 000	1 804
30	4005	3 510 000	2 457 000	1 053 000	2 252
31	4006	3 450 000	2 415 000	1 035 000	2 196
32	4007	2 350 000	1 645 000	705 000	1 804
33	4008	3 530 000	2 471 000	1 059 000	2 252
34	5001	2 800 000	1 960 000	840 000	2 028
35	5002	2 000 000	1 400 000	600 000	1 692
36	5003	1 720 000	1 204 000	516 000	1 552
37	5004	2 440 000	1 708 000	732 000	1 804
38	5005	3 600 000	2 520 000	1 080 000	2 252
39	5006	3 550 000	2 485 000	1 065 000	2 196
40	5007	2 440 000	1 708 000	732 000	1 804
41	5008	3 660 000	2 562 000	1 098 000	2 252
42	6001	5 230 000	3 661 000	1 569 000	2 686
43	6002	4 970 000	3 479 000	1 491 000	2 434
44	6003	4 170 000	2 919 000	1 251 000	2 182

45	6004	4 490 000	3 143 000	1 347 000	2 280
46	1011	4 060 000	2 842 000	1 218 000	2 693
47	1012	2 210 000	1 547 000	663 000	1 846
48	1013	1 850 000	1 295 000	555 000	1 629
49	1014	3 300 000	2 310 000	990 000	2 315
50	1015	2 750 000	1 925 000	825 000	2 049
51	2011	3 130 000	2 191 000	939 000	2 133
52	2012	1 900 000	1 330 000	570 000	1 587
53	2013	1 950 000	1 365 000	585 000	1 629
54	2014	2 080 000	1 456 000	624 000	1 657
55	2015	2 480 000	1 736 000	744 000	1 811
56	3011	2 480 000	1 736 000	744 000	1 979
57	3012	2 770 000	1 939 000	831 000	1 867
58	3013	2 000 000	1 400 000	600 000	1 629
59	3014	2 000 000	1 400 000	600 000	1 629
60	3015	2 130 000	1 491 000	639 000	1 629
61	3016	2 510 000	1 757 000	753 000	1 853
62	4011	2 650 000	1 855 000	795 000	1 979
63	4012	2 930 000	2 051 000	879 000	1 867
64	4013	2 125 000	1 487 500	637 500	1 629
65	4014	2 125 000	1 487 500	637 500	1 629
66	4015	2 260 000	1 582 000	678 000	1 629
67	4016	2 660 000	1 862 000	798 000	1 853
68	5011	2 850 000	1 995 000	855 000	1 979
69	5012	3 150 000	2 205 000	945 000	1 867
70	5013	2 300 000	1 610 000	690 000	1 629
71	5014	2 300 000	1 610 000	690 000	1 629
72	5015	2 440 000	1 708 000	732 000	1 629
73	5016	2 880 000	2 016 000	864 000	1 853
74	6011	4 890 000	3 423 000	1 467 000	2 371
75	6012	3 000 000	2 100 000	900 000	1 755
76	6013	4 950 000	3 465 000	1 485 000	2 357
77	1021	2 410 000	1 687 000	723 000	1 962
78	1022	2 420 000	1 694 000	726 000	1 976
79	1023	1 860 000	1 302 000	558 000	1 724
80	1024	2 510 000	1 757 000	753 000	2 018
81	1025	2 500 000	1 750 000	750 000	2 004
82	1026	2 530 000	1 771 000	759 000	2 032
83	1027	1 860 000	1 302 000	558 000	1 724
84	1028	2 750 000	1 925 000	825 000	2 130
85	1029	3 200 000	2 240 000	960 000	2 298
86	2021	3 420 000	2 394 000	1 026 000	2 284
87	2022	2 290 000	1 603 000	687 000	1 836
88	2023	3 300 000	2 310 000	990 000	2 228
89	2024	3 360 000	2 352 000	1 008 000	2 284
90	2025	2 290 000	1 603 000	687 000	1 836
91	2026	2 000 000	1 400 000	600 000	1 724
92	2027	1 800 000	1 260 000	540 000	1 584
93	2028	3 460 000	2 422 000	1 038 000	2 284
94	3021	3 420 000	2 394 000	1 026 000	2 284
95	3022	2 350 000	1 645 000	705 000	1 836

96	3023	3 300 000	2 310 000	990 000	2 228
97	3024	3 360 000	2 352 000	1 008 000	2 284
98	3025	2 350 000	1 645 000	705 000	1 836
99	3026	2 075 000	1 452 500	622 500	1 724
100	3027	1 800 000	1 260 000	540 000	1 584
101	3028	3 560 000	2 492 000	1 068 000	2 284
102	4021	3 500 000	2 450 000	1 050 000	2 284
103	4022	2 400 000	1 680 000	720 000	1 836
104	4023	3 350 000	2 345 000	1 005 000	2 228
105	4024	3 450 000	2 415 000	1 035 000	2 284
106	4025	2 400 000	1 680 000	720 000	1 836
107	4026	2 150 000	1 505 000	645 000	1 724
108	4027	1 880 000	1 316 000	564 000	1 584
109	4028	3 650 000	2 555 000	1 095 000	2 284
110	5021	3 580 000	2 506 000	1 074 000	2 284
111	5022	2 460 000	1 722 000	738 000	1 836
112	5023	3 480 000	2 436 000	1 044 000	2 228
113	5024	3 550 000	2 485 000	1 065 000	2 284
114	5025	2 450 000	1 715 000	735 000	1 836
115	5026	2 200 000	1 540 000	660 000	1 724
116	5027	1 960 000	1 372 000	588 000	1 584
117	5028	3 650 000	2 555 000	1 095 000	2 284
118	6021	4 510 000	3 157 000	1 353 000	2 326
119	6022	4 340 000	3 038 000	1 302 000	2 228
120	6023	5 000 000	3 500 000	1 500 000	2 480
121	6024	6 480 000	4 536 000	1 944 000	2 998
122	1031	4 190 000	2 933 000	1 257 000	2 716
123	1032	2 275 000	1 592 500	682 500	1 848
124	1033	1 900 000	1 330 000	570 000	1 638
125	1034	3 400 000	2 380 000	1 020 000	2 338
126	1035	2 835 000	1 984 500	850 500	2 072
127	2031	3 220 000	2 254 000	966 000	2 156
128	2032	1 950 000	1 365 000	585 000	1 596
129	2033	2 000 000	1 400 000	600 000	1 638
130	2034	2 130 000	1 491 000	639 000	1 666
131	2035	2 550 000	1 785 000	765 000	1 876
132	3031	2 550 000	1 785 000	765 000	1 876
133	3032	2 850 000	1 995 000	855 000	2 002
134	3033	2 050 000	1 435 000	615 000	1 638
135	3034	2 050 000	1 435 000	615 000	1 638
136	3035	2 180 000	1 526 000	654 000	1 666
137	3036	2 580 000	1 806 000	774 000	1 876
138	4031	2 710 000	1 897 000	813 000	1 876
139	4032	3 000 000	2 100 000	900 000	2 002
140	4033	2 175 000	1 522 500	652 500	1 638
141	4034	2 175 000	1 522 500	652 500	1 638
142	4035	2 310 000	1 617 000	693 000	1 666
143	4036	2 730 000	1 911 000	819 000	1 876
144	5031	2 900 000	2 030 000	870 000	1 876
145	5032	3 230 000	2 261 000	969 000	2 002
146	5033	2 350 000	1 645 000	705 000	1 638

147	5034	2 350 000	1 645 000	705 000	1 638
148	5035	2 500 000	1 750 000	750 000	1 666
149	5036	2 950 000	2 065 000	885 000	1 876
150	6031	5 000 000	3 500 000	1 500 000	2 394
151	6032	3 100 000	2 170 000	930 000	1 764
152	6033	5 100 000	3 570 000	1 530 000	2 380
		426 675 000	298 672 500	128 002 500	