



Generalforsamling 2018

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr.: 0672
Ellipsen Borettslag



Styrets oppgaver

Det årlige sameiermøtet/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til sameiermøte/generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

REGISTRERINGSBLANKETT

for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

Til andelseierne i Ellipsen borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 18. april 2018 kl. 18:00 hos OBOS (Hammersborg Torg 1).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ellipsen borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ellipsen borettslag
avholdes onsdag 18. april 2018 kl. 18:00 hos OBOS (Hammersborg Torg 1).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.02.2018
Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg /s/ Siw-Monica Bekken /s/ Lasse Høier /s/

Linda Hauge /s/ Amir Riazifard /s/

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Styremedlem	Siw Monica Bekken	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Linda Hauge	Gladengveien 6 B
Styremedlem	Amir Riazifard	Gladengveien 6 F
Varamedlem	Elisabeth Gundersen	Gladengveien 6 B
Varamedlem	Jonas Widman	Gladengveien 4 L

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

Varadelegert

Lasse Høier Gladengveien 4 H

Valgkomiteen

Britt Boberg	Gladengveien 4 H
Pål Erling Nilsen	Gladengveien 4 M
Mehdi Rahmati	Gladengveien 6 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Ellipsen borettslag

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter.

Ellipsen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997523385, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 4
Gladengveien 6

Gårds- og bruksnummer:

129 19

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten er på 5000 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ellipsen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

3. Styrets arbeid

3.1 Grunnlaget

Det viktigste for styret er å ivareta borettslagets økonomi og vedlikeholde bygningene. Styret prøver å utvikle borettslaget som et trivelig sted å bo med ordnede forhold der vi alle opptretr hensynsfullt overfor hverandre. Dermed kan også Ellipsen borettslag framstå som et attraktivt borettslag for andre.

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

3.2 Generelt om styrearbeidet

Styret har behandlet 124 saker i styreperioden. Mellom styremøtene har styrets medlemmer i tillegg konferert nesten daglig, om løpende oppgaver. Styret bestreber seg på dele på arbeidet, og mener at samarbeidet styremedlemmene seg imellom fungerer godt.

Styremøtene har vært holdt hjemme hos styreleder. Varamedlemmene har ikke vært innkalt til styremøtene, men har fått tilsendt alle protokoller fra styremøtene. Det brukes ikke midler fra borettslaget til servering på styremøtene.

Styret får mange henvendelser over epost til ellipsen@styrommet.net som blir besvart. Bestilling av ringetablå og nye nøkkelbrikker, gjøres på nettet via en automatisk bestillingsordning.

Styret har hatt nytte av å konferere med vår forretningsfører OBOS og den forvaltningssekretæren vi har fått oppnevnt.

Tidligere styremedlem Grete Klæboe har vært nyttig å konferere med når det gjelder reguleringsspørsmål, og hun har ansvaret for å utvikle og vedlikeholde nettsida vår. I forbindelse med utløpet av femårsgrantien og en del andre viktige saker, har styret fått hjelp av andelseier Sverre Tiltnes. Styret takker både Klæboe og Tiltnes for hjelpen.

3.3 Økonomi

Styret vedtar budsjettet, det vil si hvor mye som skal kreves inn av hver enkelt andelseier til felleskostnader, tidligere kalt «husleie». Styret budsjetterer også utgiftene, og justerer dem under veis. På grunn av formelle og regnskapstekniske forhold, kan det være vanskelig å se av regnskapet om styret har holdt seg til budsjettet.

For 2017 gikk borettslagets driftsbudsjett med ca 300 000 kroner i overskudd.

Styret viser ellers til regnskapet og dets noter.

3.4 Vedlikehold og utbedringer

Fasadevask

I 2017 ble alle hvite yttervegger spylt med varmt vann under høytrykk. Vanlig intervall er fem år, men med alt grave- og bygningsstøv rundt oss, ble fasadene mer møkkete enn forutsatt.

Sprinkleranlegget

Det er gjennomført en forsikringsgodkjent gjennomgang av sprinkleranlegget.

Brannsentralen

er gjennomgått i garasjene, næringsdelen og boligene og utbedret. Det er installert nye brannalarmer i målerrom. Brannalarmen er nå knyttet til Oslo brann- og redningsetat etter krav fra vårt nye forsikringssselskap, Gjensidige.

Varmefotografering

Det er gjennomført varmfotografering av elektriske ledninger som utsettes for store belastninger.

Lys i sluser

Det er montert nye nødllys i slusene fra garasjene til heisene.

Lyspærer erstattes med LED-pærer

Alle gamle lyspærer blir etter hvert skiftet ut med LED-pærer. De er dyrere i innkjøp, men varer lengre og bruker mindre strøm.

Innbrudd, reparasjon av dører

Dører i kjeller og i forbindelse med garasjer er reparert etter innbruddsforsøk og hærverk.

Fortløpende kontroll av eget varmeforbruk

Det er nå installert et opplegg som gjør at alle til enhver tid kan følge med på sitt eget forbruk av energi til varmtvann og radiatorvarme.

Beplanting

Det er sørget for nye blomsterkasser ved inngangene og beplanting to ganger i året. I forbindelse med utbedringen av fordrøyningsbassenget har vi også tatt opp at vi må ha planter som egner seg bedre enn de vi har i dag.

Utbedring av takrenner

Se neste sak.

3.5 Takrenner under 71 balkonger

Bortsett fra dem med balkong ut mot Gladengveien, blir alle med balkong i tredje, andre og første etasje, utsatt for vannsøl fra balkongen over. Styret mener at alle balkonger skal ha takrenner under seg, og er fortsatt i dialog med OBOS om dette. Uavhengig av det har styret vedtatt å utbedre denne åpenbare mangelen av eget tiltak for alles trivsel. Felleskostnadene for 2018 er økt for å dekke utgiften til denne utbedringen. Ett annet borettslag i Gladengveien som har det samme problemet, har kontakt et bygningskonsulentfirma om dette, og vurderer å gå til retts sak mot OBOS om denne saken. Styret følger med på utviklingen i denne saken, og vurderer å gjøre felles sak med dette borettslaget.

3.6 Kjøp av faste og variable tjenester

Å få utført ulike vaktmestertjenester som vedlikehold av alt fra snømåking, reparasjon av dører, heiser og liknende, er tidkrevende og vanskelig å få til tilfredsstillende. Vi registrerer at slike firmaer for oss framstår som dårlig bemannet og strever med å oppnå tilfredsstillende kvalitet på arbeidet vi har bedt dem utføre for oss. Tross styrets arbeid med å sørge for nødvendige utbedringer, kan det derfor noen ganger framstå som om styret ikke er nok opptatt av slikt løpende vedlikehold.

3.7 Femårskontroll

Styret har minnet andelseierne på fristen som går ut etter fem år for å klage på bygningsfeil og mangler ved leiligheten. For borettslagets fellessaker er det tatt opp at fordrøyningsbassengene ikke er konstruert som fordrøyningsbasseng. Det kan påføre borettslaget erstatningsansvar overfor kommunen. Klagen er akseptert, og vil bli reparert i løpet av våren.

Styret har også klagt på at fettutskilleren er plassert i kjelleren. Den har vært årsak til at flere andelseiere har fått vann og fett i sine boder. Vi vil helst ha fettutskilleren flyttet opp i restauranten. Uansett må det monteres en varsling direkte til kjøkkenet i restauranten når den nærmer seg full. OBOS har ikke gitt oss svar på denne klagen.

I samsvar med en brannkonsulent, har vi også krevd brannskilling med sprinkling mellom rampen til Rema1000 i Gladengveien 2 og vårt bygg. Ikke svar fra OBOS foreløpig.

Vi har også krevd renner under 71 balkonger, se sak 3.5.

3.8 Skadedyr/plagedyr

Noen beboere har meldt om skadedyr/plagedyr, særlig skjeggkre. Omfanget av skjeggkre ble kartlagt i oppgang 4 L i 2016. Denne kartleggingen konkluderte med at skjeggkre var etablert i oppgangen før forsikring med Norsk Hussopp Forsikring ble tegnet.

Kartleggingen viste også at forekomsten er bygningsomfattende. Skjeggkretilfellet i dette bygget vil ikke bli kartlagt eller bekjempet fra Norsk Hussopp Forsikring framover. Fordi har den kommet i én leilighet, regnes den som kommet inn i hele bygningen.

3.9 Kasting av avfall

Det største problemet er at avfall blir satt utenfor avfallsbrønnene og i kjelleren. Det er ikke ubetydelige utgifter som alle vi andre beboerne påføres ved slike handlinger. Styret har grunn til å tro at det særlig er andelseiere som flytter som bruker borettslaget som søppefyllingsplass. Finner styret ut hvem som har satt fra seg avfallet, blir den/de ringt til og tilbudt å få kastet avfallet til en pris på minst kr 3 000, eller komme og ta det tilbake. De andelseierne som kaster avfall ureglementert blir tilskrevet og gitt en advarsel i samsvar med vedtektene.

Styret tilbyr alle, og særlig de som skal flytte, en svært enkel og rimelig ordning for på akseptabel måte å gi slipp på avfallet, se ellipsen.no. Dessverre benytter få seg av denne muligheten.

3.10 Julegrantenning

Også i 2017 ble det arrangert en julegrantenning i forbindelse med lyssetting av juletreet i gårdsrommet.

3.11 Fasaden mot ellipseplassen

Arkitekten bestemte utformingen av fasaden og hvordan forretningene skulle markeres. Dessverre ble dette sluppet løs fra starten av, men styret har arbeidet for å gjeninnføre den planlagte markeringen av forretningene med enkle like bokstaver over vinduene. Både restauranten og OBOS Eiendomsformidling har nå akseptert hvordan fasaden skal være, og styret arbeider med de øvrige næringsdrivende gjennom Gladengtunet Eierseksjonssameie.

3.12 Informasjon

Individuell kommunikasjon med beboerne skjer via nettsiden og epost direkte til styrets medlemmer på adressen ellipsen@styreerommet.net.

Løpende informasjon til andelseierne er gitt på borettslagets egen nettside www.ellipsen.no og gjennom oppslag på informasjonstavler i oppgangene. Styret har også laget informasjonsskriv som er utdelt i postkassene til beboerne. For viktige hendelser sender styret også ut sms til andelseierne, med beskjed om å oppsøke hjemmesida. Den beste måten for andelseierne er å følge med på hjemmesida, og å be om å få varslinger på epost for hver ny informasjon som blir lagt ut.

3.13 Internett og tv-signaler

Ikke alle andelseiere ønsker de tv-kanalene som tilbys og som vi alle betaler for. Det er i dag tre av våre 152 andelseiere som ikke har Get-boks til å ta imot tv-kanaler.

Det er i dag ikke tillatt av en leverandør å kreve en felles pakke av internett og tv-signaler. Borettslaget har heller ingen slik avtale.

To av styremedlemmene har vært på kurs i regi av OBOS om framtida for digitale tjenester og tv-tilbud. Det går i retning av at tv tilbys via internett, og at den tidligere generelle tv-pakka vil utgå. Dette internettet vil da få høyere hastighet. I hvilken grad tv-kanaler da tilbys samla for alle i borettslaget, eller hver enkelt tegner en individuell tv-pakke eller ikke, er foreløpig ikke avklart.

Borettslaget har i dag en avtale som kan sies opp på kort varsel. Styret følger nøye utviklinga i samsvar med råd fra aktører som OBOS og andre, men ønsker ikke å gjøre brå endringer som vil bryte sterkt med de antatte ønskene et stort flertall har til tradisjonell måte å se tv på.

3.14 Garasjene — parkering

Borettslaget eier ikke garasje plassene, men borettslagets andelseiere har krav på å kunne leie inntil 107 parkeringsplasser, inkludert de plassene som 10 av andelseierne ved innflytting ble tilbudt å kjøpe. Styret prøver å ivareta andelseiernes interesser som leiere/kjøpere av garasjene, og mener vi har et godt samarbeid med eieren og det parkeringsfirmaet som eieren har overlatt driften til.

- Både nåværende og tidligere eier har sagt tvært nei til å selge flere garasjeplasser, også til dem med leiligheter som ble tilbudt kjøp ved innflytting.
- Styret ivaretar interessene til elbileierne i samråd med de andelseierne som leier garasjeplass og har elbil.
- Styret har fått gjennomslag for å sette opp en skyveport i den nederste garasjeetasjen i stedet for dagens åpne løsning med en svært enkel bom. Dette også for å beskyttede garasjeområdet og våre sluser mot uønsket personlig adgang.
- Det arbeides også i samarbeid med driftsansvarlig med å legge til rette for bedre kontroll med at alle som parkerer betaler for seg. Det er problemer med de som bruker mer enn én plass når de parkerer, og de som bruker garasjene til å smelte snø på bilene og dermed omgjøre garasjen til tider til nærmest et havneområde, er også tatt opp.

3.15 Styret uttaler seg om utbyggingsforslag

Både innenfor og utenfor arealet for den reguleringsplanen som omfatter vår eiendom foreslås det nye bygg på Ensjø. Alle disse byggene påvirker vårt bomiljø, enten ved at det bygges for høyt eller at det ikke er nok parkarealer rundt nybyggene. Utbyggerne er mer opptatt av fortjeneste enn bomiljøet. Derfor legger styret inn våre synspunkter på de nye forslagene, ofte i samarbeid med boligselskaper i nabolaget. Vi støtter opp om Plan- og bygningsetaten når vi er enig med deres kommentarer og innvendinger, og argumenterer imot utbyggenes grådigste forslag. Foruten å bygge for høyt og ha for mange små leiligheter som fører til et bomiljø med mye utskiftinger, ønsker også utbyggerne å snike til seg en ekstra etasje med et for stort påbygg til ventilasjonsanlegg.

For styret er tidligere styremedlem Grete Klæboe en viktig ressurs for at styret kan gi gode faglige innsigelser til utbyggenes forslag.

3.16 Ensjø, som fortsatt er bilbyen, og dessverre enda mer

I det siste året har styret styrket samarbeidet med andre borettslag om arbeidet for utvikling av boligbyen Ensjø til seks andre boligselskaper på Ensjø. Dessverre er ikke forholdene for boligmiljøet vårt blitt bedre.

Etter at Oslo kommune med støtte fra Fylkesmannen la ned forbud mot utvidelsen til støyende nattarbeid på Stålverkstomta, blandet Kommunalministeren seg inn med detaljstyring og opphevet forbudet mot nattarbeid.

Tomteeier har forlangt at våre avfallsbrønner, plassert der i samsvar med reguleringsplanen forutsetninger, skal flyttes. Fordi han ikke kan akseptere bilkjøring på sin tomt noen få minutter hver uke. I virkeligheten for å lage vanskeligheter for vårt borettslag, for OBOS og for å markere at han overhodet ikke kan akseptere reguleringsplanens generelle vedtak av Oslo bystyre i år 2000, og den detaljerte reguleringsplanen foreslått av Høyre-byrådet og enstemmig vedtatt av Oslo bystyre i juni 2007. Styret har meldt til OBOS Nye Hjem AS at dette er en utgift de må dekke, og det har de akseptert. Denne utgiften utgjør rundt en halv million kroner, og viser tomteeier KolbergGruppens holdning overfor sine naboer og bystyrets enstemmige politiske vedtak om reguleringsplanen.

Representanter for boligselskapene har hatt en samtale med gruppelederen for partiet som har byutviklingsbyråden, MDG. Han bor i bydelen, og vi har samarbeidet med han tidligere. Vi har hatt et møte med OBOS-direktøren om situasjonen for reguleringsplanen og vi har bedt om et møte med byrådslederen. Alle møtene har hatt som formål å peke på at utviklingen av boligbyen Ensjø har stanset helt opp på ubestemt tid — hvis ikke politikerne vil gjøre alvor av sine enstemmige vedtak i bystyret i 2000 og 2007. Og løftene boligselgerne har gitt om Ensjø med grønne parkdrag rundt boliger.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentar fra styret:

Styret vedtar budsjettet, det vil si hvor mye som skal kreves inn av hver enkelt andelseier til felleskostnader, tidligere kalt «husleie». Styret budsjetterer også utgiftene, og justerer dem underveis. På grunn av formelle og regnskapstekniske forhold, kan det være vanskelig å se av regnskapet om styret har holdt seg budsjettet og gått med underskudd eller ikke.

For 2017 gikk borettslagets driftsbudsjett med 271 108 kroner i overskudd. Dette var et mindre overskudd enn budsjettet, og skyldtes at det på grunn av uforutsette utgifter var nødvendig å bruke mer enn budsjettet. Men så mange forskjellige utgiftsposter, er det også vanskelig å forutse nøyaktig hva styret må bruke penger på for å opprettholde og utvikle borettslaget.

Styret viser ellers til regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 7 737 564.
Andre inntekter består i hovedsak av salg av skilt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 986 087.

Resultat

Årets resultat på kr 3 854 608 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 3 570 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat korriger for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 284 608.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 2 626 264 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppsett av takrenner under 71 balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2018 er 292 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellipsen borettslag.

Lån

Ellipsen borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån som løper frem til 2053. Lånet er avdragsfritt frem til og med februar 2023. Renten på lånet er p.t. på 1,95 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Budsjettet forretningsførerhonorar for 2018 er kr. 156 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,2 % fra 01.02.2018, i tillegg til kr. 150 per mnd fra februar 2018 til februar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE

Borettslaget er medeier i Gladengtunet eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2017 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til Generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ellipsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 854 608. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

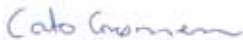
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 praksis i Norge.

Oslo, 15. mars 2018
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 349 315	2 297 260	2 349 315	2 626 263

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)	3 854 608	4 955 645	425 600	3 708 600
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-3 570 000	-4 975 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-7 659	71 410	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	276 949	52 055	425 600	3 708 600

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 626 264	2 349 315	2 774 915	6 334 863
-----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 334 981	2 506 198
Kortsiktig gjeld	-708 717	-156 883
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 626 264	2 349 315

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 480 369	3 674 995	3 573 060	3 478 392
Innkrevde felleskostnader	2	4 250 484	4 080 284	4 228 940	5 506 608
Andre inntekter	3	6 711	5 850	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 737 564	7 761 129	7 808 000	8 991 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-24 675	-25 000	-26 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 525	-8 469	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 935	-148 225	-152 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-40 647	-33 109	-32 000	-40 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-765 287	-646 843	-896 000	-1 946 000
Forsikringer		-291 739	-275 064	-290 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-1 012 054	-995 993	-995 000	-1 076 000
Kostnader sameie		-38 754	-576 304	-46 000	-46 000
Energi/fyring	10	-399 824	-254 296	-200 000	-350 000
Kabel-/TV-anlegg		-554 295	-495 599	-500 000	-578 000
Andre driftskostnader	11	-478 541	-452 422	-457 000	-524 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 986 087	-4 116 399	-3 808 400	-5 282 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 751 477	3 644 730	3 999 600	3 708 600
Innbetalt andel fellesgjeld		3 570 000	4 975 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 321 477	8 619 730	3 999 600	3 708 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 570	11 277	0	0
Finanskostnader	13	-3 480 439	-3 675 362	-3 574 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 466 869	-3 664 085	-3 574 000	0
ÅRSRESULTAT		3 854 608	4 955 645	425 600	3 708 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 854 608	4 955 645		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	244 984	237 325
SUM ANLEGGSMIDLER		426 919 984	426 912 325
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	366 577	88 723
Energiavregning	19	6	0
Driftskonto OBOS-banken		1 118 509	449 791
Sparekonto OBOS-banken		1 849 894	1 967 683
SUM OMLØPSMIDLER		3 334 987	2 506 198
SUM EIENDELER		430 254 971	429 418 523
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5000		760 000	760 000
Annen egenkapital	16	125 538 117	121 683 510
SUM EGENKAPITAL		126 298 117	122 443 510
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	175 245 630	178 815 630
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		303 248 130	306 818 130
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		423 943	118 265
Påløpte renter		299 598	19 054
Energiavregning	19	0	19 564
Annen kortsiktig gjeld	20	-14 818	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		708 723	156 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		430 254 971	429 418 523

Pantstillelse	21	426 675	426 675
Garantiansvar	22	181 923	178 823

Oslo, 28.02.2018,
Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg /s/ Siw-Monica Bekken /s/

Lasse Høier /s/ Linda Hauge /s/ Amir Riazifard /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 verdi-foringelse. 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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver 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 lånegiver 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**

Eiendomsskatt	21 296
Felleskostnader	4 229 188
Reg.kapitalkostnader (IN)	176
Kapitalkostnader (IN)	3 480 193
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 480 369
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 250 484

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Rydding reskontro	5 611
Skilt	1 100
SUM ANDRE INNTEKTER	6 711

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 085

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 2016/2017, og er på kr 175 000.	175 000
---	---------

I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 955, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
OBOS	-33 147
SUM KONSULENTHONORAR	-40 647

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-298 459
Drift/vedlikehold VVS	-59 903
Drift/vedlikehold elektro	-78 546
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-136 042
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-765 287

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 294
Vann- og avløpsavgift	-598 605
Renovasjonsavgift	-392 154
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 012 054

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-267 925
Fjernvarme	-38 559
Andre fyringskostn. til ventilasjon	-93 340
SUM ENERGI / FYRING	-399 824

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 750
Container	-25 459
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 225
Lyspærer og sikringer	-24 983
Vaktmestertjenester	-115 508
Renhold ved firmaer	-233 193
Snørydding/gressklipping	-31 163
Andre fremmede tjenester	-900
Kontor- og datarekvisita	-3 798
Trykksaker	-2 042
Andre kostnader tillitsvalgte	-955
Porto	-9 355
Gaver	-170
Bank- og kortgebyr	-1 450
Velferdskostnader	-1 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-478 541

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	966
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 211
Andre renteinntekter	393
SUM FINANSINNTEKTER	13 570

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS Boligkreditt AS	-3 479 819
Gebyr lån i OBOS Boligkreditt AS	-550
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-3 480 439

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2013	394 115 000
SUM BYGNINGER	394 115 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.129/bnr.19

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Rørleggervakta AS, kreditnota	33 625
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	332 952
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	366 577

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 111 249
Egenkapital fra IN tidligere	119 856 870
Egenkapital fra IN 2017	3 570 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	125 538 117

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Renter 31.12: 1,95 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013

-298 672 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

119 856 870

Nedbetalt i år, IN

3 570 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-175 245 630**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som

fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes om fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr**OBOS Boligkreditt AS****Første avdrag
er 30/03-2023****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2023**

4001	50
3022	150
5036	350
5003	400
5002	450
4005	500
1007	1 000
5021	1 050
2015	1 150
2008	1 300
5015	1 350
4003	1 450
3013	1 850
3032, 6022	2 050
6003	2 100
3011	2 150

1026, 2024	2 250
5013	2 500
1006, 2002, 2027	2 600
1013	2 650
1027, 3002, 4027	2 700
1033, 2012	2 750
2013, 2032, 4002	2 800
3021, 4031	2 850
2026, 2033	2 900
3033, 3034	2 950
3026, 4033, 6012	3 000
2034, 3015, 4014	3 050
4026	3 100
3035	3 150
1012, 4007	3 200
1032, 3004, 3007, 4015	3 250
2022, 2025, 4035, 5014	3 300
1009, 6002	3 350
4004, 5033, 5034	3 400
1008, 1021, 4025	3 450
1022, 5004, 5007	3 500
1004, 5022	3 550
1005, 1024, 1025, 5035	3 600
1003, 3031	3 650
3036	3 700
2001, 4011, 4016	3 800
3001	3 900
5001	4 000
1035	4 050
3005, 4023, 5011	4 100
5016	4 150
4012, 5006	4 200
4008, 4032	4 300
2006	4 400
6032	4 450
2011, 5012	4 500
2023, 3023, 4006	4 750
3006	4 850
2005, 2028, 4024	4 950
3008, 5023	5 000
3028, 6031	5 100
5028	5 250
6004	6 450
6013	7 100
6033	7 300

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-128 002 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-128 002 500

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-892 314
SUM INNETEKTER	-892 314

KOSTNADER

Fjernvarme	892 320
SUM KOSTNADER	892 320

SUM ENERGIAVREGNING 6

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: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	14 818
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	14 818

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	175 245 630
Beregnete IN forpliktelser	123 426 870
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	394 115 000
Tomt	32 560 000
TOTALT	426 675 000

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 10722 /18640 deler av Gladengtunet eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 181 923.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Siw Monica Bekken	Gladengveien 4 H
Amir Riazifard	Gladengveien 6 F

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Linda Hauge	Gladengveien 6 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jonas Widman Gladengveien 4 L
- 2.

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
----------------	------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lasse Høier	Gladengveien 4 H
-------------	------------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Pål Erling Nilsen	Gladengveien 4 M
-------------------	------------------

...

I valgkomiteen for Ellipsen Borettslag

Britt Boberg
Pål Erling Nilsen
Mehdi Rahmati

Orientering om borettslagets drift

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikkene passer til alle inngangsdører i blokken og fellesområder med beboertilgang. Ønskes flere brikker, bestill hos styret – gjerne via skjemaet som ligger under «Kontakt oss» på borettslagets hjemmeside.

Nøkler til egen inngangsdør, postkasse og hengelås på bod kan man selv få slipt opp hos nærmeste låsesmed.

Tilgang til garasje ordnes av utleier av plassene; Ragde Eiendom AS. Henvendelser angående dette sendes Celine S. Skarderud hos Park Nordic på tlf. 21 42 20 00, e-post celine@parknordic.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86623565. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'

klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ellipsen borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Parkering

Parkeringsanlegget i U1 og U2 betjener både næringsvirksomheter og beboerne i Ellipsen borettslag. 107 av boligene i borettslaget har rett til å leie 1 garasje plass. Leiligheter uten rett til leie av plass vil kunne inngå leieavtale med 3 måneders oppsigelse med Ragde Eiendom AS – dersom det finnes ledige plasser. Forespørsel sendes Park Nordic på e-post office@parknordic.no, tlf. 21 42 20 00.

Leiere får ikke tildelt fast plass, men parkerer på en av de tilgjengelige ledige plassene. Et diodesystem med grønt/rødt lys viser hvilke plasser som er ledig/opptatt. Kun noen få plasser er reservert for de leilighetene som fikk adgang til å kjøpe plass. Disse plassene er godt merket.

Ved leie, får beboeren en elektronisk brikke som festes på bilens vindu, gjerne ved speilet ved siden av ev. bombrikke. Brikken registrerer inn-utkjøring og sørger for å heve porten når denne er stengt. I tillegg må beboerne ha tildelt nummerert beboerkort lett synlig i bilens frontvindu.

For beboere er det tilgang til oppganger/heis direkte fra garasjen.

680 - GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSE.**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 004	80 004	80 000	80 000
Andre inntekter	3	6 235	217 977	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		86 239	297 981	80 000	80 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-6 900	-5 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-36 400	-35 515	-36 000	-36 000
Konsulenthonorar	5	-293	-286	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold		0	-17 297	0	0
Forsikringer		0	-23 322	0	0
Energifyring	6	-27 610	-338 447	0	0
Andre driftskostnader	7	-2 404	-2 238	-2 500	-2 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-73 607	-422 480	-44 500	-44 500
DRIFTSRESULTAT		12 632	-124 499	35 500	35 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	684	357	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		684	357	0	0
ÅRSRESULTAT		13 316	-124 143	35 500	35 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 316			
Fra opptjent egenkapital			124 143		

680 - GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSE.**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	29 168
Energiavregning	9	215 701	330 473
Driftskonto OBOS-banken		526 460	363 816
Sparekonto OBOS-banken		9	9
SUM OMLØPSMIDLER		742 170	723 465
SUM EIENDELER		742 170	723 465
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		425 901	412 585
SUM EGENKAPITAL		425 901	412 585
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 233	5 611
Leverandørgjeld		302 812	305 269
Annen kortsiktig gjeld	10	224	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		316 269	310 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		742 170	723 465
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2018,
 STYRET I GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSE.

Ove Bengt Berg

Lasse Høier

Anja Fjørtoft

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

ANTALL ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lokaler	80 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	80 004

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefaktuert halvpart av faktura fra Schneider Electric	6 235
SUM ANDRE INNTEKTER	6 235

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 900.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-293
SUM KONSULENTHONORAR	-293

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-27 610
SUM ENERGI / FYRING	-27 610

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-308
Bank- og kortgebyr	-2 096
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 404

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	455
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
SUM FINANSINNTEKTER	684

NOTE: 9**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 058 088
SUM INNTEKTER	-1 058 088

KOSTNADER

Administrasjon	155 107
Fjernvarme	1 118 682
SUM KOSTNADER	1 273 789

SUM ENERGIAVREGNING**215 701**

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: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-224
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-224

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

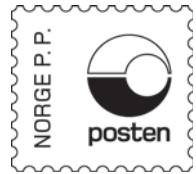
Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/sameiermøte

Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/sameiermøte

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing,

teknisk forvaltning og drift



Returadresse:
OBOS
postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo



Hammersborg torg 1
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: forvaltnings-avdelingen@obos.no

OBOS Østfold
Nygaardsgaten 28
1606 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Langflåtveien 29
4017 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Vestre Strømskai 7
5008 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

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