

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid-19 vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli avholdt digitalt. Dette vil foregå ved hjelp av den digitale løsningen fra OBOS.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og forretningsfører OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandlingen til de lovpålagte sakene

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

Behandling av eventuelle andre saker og forslag blir utsatt til et senere møte når tiltakene mot korona tillater dette.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 30.04.2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/ellipsen>
- Trykk på linken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- - Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen
- - Det er kun én stemme per andelsleilighet.

PS! Det kan være tekstavvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen, sammenlignet med den utsendte innkallingen.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen per post. For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen du får i fysisk post. Stemmeseddelen skal leveres til styreleders postkasse for at din avstemming skal bli registrert. Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming.

SE NESTE SIDE FOR STEMMESEDEL.

Stemmeseddel for generalforsamling 2020 i Ellipsen borettslag

Leilighetsnummer: _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemme:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Konstituering – Valg av andelseier som protokollvitne

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godtgjørelser – Godkjenning av styrehonorar

Stemme:

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styremedlem	Espen Strand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Trine Koritzinsky	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Grete Klæboe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Jonas Widmann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Henrik Bardum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Christine Hallås	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Delegert til generalforsamling OBOS	Ove Bengt Berg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert til generalforsamling OBOS	Lasse Høier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Borettslagets medlem i styret til Gladengtunet eierseksjonssameie	Ove Bengt Berg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Borettslagets medlem i styret til Gladengtunet eierseksjonssameie	Lasse Høier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Til andelseierne i Ellipsen borettslag

Generalforsamlingen vil bli gjennomført torsdag 30. april 2020 kl. 18:00.

I det innkallingen blir sendt ut, legges det til grunn at den vil bli gjennomført digitalt etter OBOS sin mal for slik gjennomføring. Dette på grunn av faren for spredning av koronaviruset og myndighetenes bestemmelser om forbud mot større forsamlinger og OBOS egne tiltak mot ordinær møtevirksomhet i sine lokaler.

Gjennom et slikt digitalt gjennomført møte kan borettslagene få gjennomført sine lovpålagte forpliktelser.

Styret vil på hjemmesida informere nærmere om den praktiske gjennomføringen av en digital generalforsamling.

Dersom det blir mulig å avholde generalforsamling på vanlig måte, vil det bli informert om det på ellipsen.no.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. 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. Ved digitalt gjennomført generalforsamling gjelder andre regler, se info på www.ellipsen.no.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ellipsen borettslag
avholdes torsdag 30. april 2020 kl. 18:00**

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 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag. Hadde det vært det, ville disse ikke kunnet ha blitt behandlet med en digital gjennomføring, men måtte utsettes til ordinært møte kan gjennomføres.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av minst 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, 26.02.2020
Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg Siw Monica Bekken Lasse Høier Linda Hauge Amir Riazifard

Protokoll fra ordinær generalforsamling blir lagt ut på borettslagets hjemmeside ellipsen.no

ÅRSRAPPORT FOR 2019

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	Henrik Bardum	Gladengveien 6 E
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

Christine Hallås	Gladengveien 4 H
Espen Herulf Strand	Gladengveien 4 H

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 ansettelse.

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 - 6

Gårdsnummer 129 og bruksnummer 19.

Første innflytting skjedde i 2012. Tomten er på 5 000 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 Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets oppdrag er å sørge for at borettslaget vedlikeholdes og ivaretas med en forsvarlig økonomi.

I 2019 behandlet styret 129 protokollførte saker i 18 styremøter, hvorav noen digitalt avholdte.

Det er vanligvis ett styremøte i måneden. Det er nødvendig med mye styrearbeid mellom styremøtene både for å forberede saker og til avgjørelser som må treffes raskere som til akutte vedlikeholdsarbeider.

Styret bruker hjemmesida www.ellipsen.no til informasjon om løpende saker. Dette er det viktigste vi kan si om sakene vi har behandlet:

Økonomi:

Økonomien er tilfredsstillende, og i samsvar med det som er planlagt.

Driftsregnskapet har gått med overskudd på rundt en halv million kroner. Det er mer enn forventet fordi vi har hatt utgiftene til takrennene, som også har blitt flere hundre tusen kroner dyrere fordi KolbergGruppen ikke tillot at vi fikk tilgang til balkongene med lift fra hans tomt.

Informasjon

Den ordinære meldingskanalen til andelseierne er gjennom oppslag på hjemmesida ellipsen.no. Den skulle etter flere år og varsling gjennom flere kanaler, være godt kjent.

Ny velkomstmelding til nye andelseiere

Etter et innspill fra en ny andelseier er det utarbeidet en egen velkomstmelding som OBOS skal levere til alle nye andelseiere. Den inneholder de viktigste opplysningene en ny andelseier trenger og med understreking av viktigheten av å bruke hjemmesiden.

Branntiltak

- Branntiltak er i ferd med å bli fullført. Det er Ragde Eiendoms AS vi nå venter på skal få på plass at utløst brannalarm automatisk meldes fra til Oslo brann- og redningsetat.
- Alle pulverapparatene i alle leilighetene ble i 2019 kontrollert og etterfylt.
- Styret har kontrollert at inngrep i ytterdørene til leilighetene som innsatte ekstralåser er i samsvar med brannforskriftene. Ytterdørene er borettslagets eiendom og ansvar, og det tyngste ansvaret for ethvert borettslagsstyre er ansvaret for brannsikring.

Fordrøyningsbassengene

Etter at årsaken til lekkasjen fra fordrøyningsbassengene ble funnet og reparert, svarte entreprenøren AF, som hadde bygd dem feil, med å levere et helt annet og dårligere planteopplegg. Det har vi ikke godtatt. OBOS har akseptert å be AF sette tilbake plantene som opprinnelig levert, med en skråbakke som dekker halve bassenget i lengderetning.

Unødvendige mangler OBOS solgte til oss

Balkonger uten takrenner under, er en av manglene OBOS synes er greit å selge til sine medlemmer. Som boligutbygger har OBOS sammen med andre boligutbyggere i Norge presset gjennom at myndighetene i Norge synes det er helt i orden at regnvann og annet vann fra en balkong regner ned til etasjen under. Vi i borettslaget har nå brukt av våre penger på å rette opp denne mangelen.

Av andre mangler kan nevnes:

Brannalarm

Det er en klokke for brannalarm i hver oppgang, men flere melder at de ikke hører alarmen inne i leiligheten sin. Vårt opplegg er i samsvar med offentlige krav. I løpet av de sju årene borettslaget har eksistert, er det kun mangler ved bruk og opplegg i kjøkkenet i restauranten som har utløst brannalarmen. Sjøl om det ikke er offentlige krav om bedre varsling inne i leilighetene enn det vi har, har styret vurdert å forsterke systemet for varsling av brann inne i leilighetene. Konklusjonen på denne vurderingen antas å være ferdig i 2020.

Steiner langs bassengkanten

Det ble levert steiner som kant /mur bare på den ene kortsida i fordrøyningsbassengene. Steiner er bestilt for å ha dem på alle kortsider.

Avfallsbrønnene

Det har vært mye arbeid med å få avfallsbrønnene til å fungere godt for oss. Dagens plassering er ugunstig for oss. Parkering av ulovlig parkerte biler har hindret tømning. Vi har i tre ganger skrevet til KolbergGruppen med spørsmål om å få gjenoppta bruken av de tidligere avfallsbrønnene, som er plassert der kommunen etter reguleringsplanen har vedtatt at de skal være. Borettslaget har ikke fått svar på noen av brevene.

Montering av telefonstyrte dører (Unlock)

I dørene til oppgangen og en del andre fellesdører, er det blitt montert telefonstyrte låser. Det vil si at de kan låses opp med en kode fra en mobiltelefon. Det er veldig praktisk når vi skal ha hjelp fra håndverkere og andre, så slipper vi å være fysisk til stede for å åpne dørene.

Styret diskuterer om vi skal montere en slik mulighet på dørene til leilighetene, eller bare tilby til dem som vil betale for muligheten.

Låsen fungerer i disse tilfellene på den vanlige måten i tillegg.

Leie av kommunal tomt

Borettslaget har inngått leieavtale med kommunen ved Eiendoms- og byfornyelsesavtalen om kommunens tomt i oppkjørselen mellom Gladengveien og stålverkshallene. Med den leieavtalen har det vært mulig å håndheve parkeringsforbudet der. Dermed framstår området som et tiltrekkende område og der avfallsbilene ikke blir hindret.

Arbeidet i Gladengtunet Eierseksjonssameie

Gladengtunet Eierseksjonssameie er opprettet som et samarbeidsorgan mellom borettslaget og de som eier næringslokalene, Ragde Eiendom AS, fordi et borettslag etter loven ikke kan drive næringsvirksomhet. Borettslaget har flertall i eierseksjonssameiet fordi vi eier et større areal enn Ragde Eiendom.

Måking, strøing og vedlikehold av Ellipseplassen

Kommunen eier alt areal på hele plassen inntil veggen til næringslokalene, langs buen. Bortsett fra for arealet langs bekken, nekter kommunen å vedlikeholde det øvrige arealet av sin eiendom på Ellipseplassen. Vi som borettslag har nytte av vedlikeholdt adgang til oppgangene våre fra Ellipseplassen, og eier av næringslokalene, det samme til sine lokaler. Fordi kommunen nekter å vedlikeholde sin egen eiendom, har Ragde Eiendom og borettslaget blitt enige om at Ellipseplassen må stelles, og vi deler på utgiftene for dette.

Utvikle Ensjø fra bilby til boligby

Bydelsplanen om «Ensjø fra bilby til bolig» er en flott plan med variert bebyggelse i grønne omgivelser. Men de store parkdragene er ikke bygd, og Ensjø preges fortsatt av å være bilbyen.

Utbyggerne av de boligene som ikke er bygd, presser på for høyere og tettere bygg i strid med vedtatte planer i hver eneste nye byggesøknad. Utbyggerne setter byrådet under press. Styret følger nøye med på alle utbyggingsplaner, og sender inn uttalelser som forsvarer vedtatte planer. Tidligere styremedlem og andelseier Grete Klæboe følger nøye med på alle planer for styret.

Styret har fortsatt arbeidet for at kommunen skal fullføre sine egne vedtak om boliger kombinert med parker i samsvar med det som utbyggerne har annonsert boligene her med. Siden forrige årsmøte har nyinnflyttede i andre borettslag tatt initiativ til å danne Beboeraksjonen på Ensjø med en egen Facebook-gruppe med over tusen medlemmer. I samarbeid med partigruppene i bystyret, oppnådde Ensjø som den eneste av aksjonsgruppene for parker å få et vedtak i bystyret om en rekke tiltak for fullføring av den Ensjøplanen bystyret vedtok i 2007. Byrådet ble i september i fjor blant andre tiltak pålagt av bystyret å vurdere ekspropriasjon for at Ensjø-vedtaket skal kunne gjennomføres. Styret legger til grunn at samarbeidet med de øvrige boligselskapene fortsetter for å byrådet til å gjennomføre bystyrevedtak.

Om styrearbeidet

Drivkraften for å ha et styreverv er å bidra til et trivelig bomiljø og en godt vedlikeholdt bygningsmasse. Med vervet følger også oppgaven med å sørge for at vedtatte retningslinjer følges, også når andelseierne ikke er enige i dem, ikke vil følge dem eller ikke undersøker reglene før de handler. Som en av flere slike saker har styret i det siste året hatt en sak der noen andelseieres tiltak har påført styret et strafferettslig ansvar vi ikke kunne godta.

I slike spørsmål har styret lagt vekt på å rådføre seg med og rette seg etter OBOS sine råd for å fatte vedtak som er i samsvar med både lover, vedtekter og alminnelig forvaltningsskikk for bofellesskap som et borettslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 8 438 475.

Dette er kr 367 475 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader innkrevd som følge av renteøkninger på borettslagets lån.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakebetalinger fra andre boligselskaper på Ensjø i forbindelse med utlegg til beboeraksjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 6 116 744.

Dette er kr 1 097 087 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utgifter til blikkenslager.

Resultat

Årets resultat på kr 3 012 002 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 2019 ble det innbetalt kr 4 410 001 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -1 397 999.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 774 837 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 765 000 til generell drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. 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 2019. Borettslaget har også fjernvarme hvor det kreves inn beløp for estimert forbruk fra den enkelte andelseier, som avregnes av Techem en gang i året. Andelseiere kan sjekke sin egen beregning på beboerportalen til Techem når denne er klar.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er ennå ikke klar. En eventuell premieendring vil være en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellipsen borettslag.

Lån

Ellipsen borettslag har lån i OBOS-Banken. Lånet har flytende rente på 2,45 %. Lånet er nedbetalt om 34 år og har avdragsfrihet frem til mars 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er på kr 163 935 inkl. mva. for 2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.01.20.

De økte felleskostnadene i 2020 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Gladengtunet eierseksjonssameie

Borettslaget er medeier i sameiet Gladengtunet eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 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 består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. april 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ELLIPSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 523 385, KUNDENR. 672

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 172 835	2 626 263	2 172 835	774 836
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 012 002	1 072 871	-303 676	131 990
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-4 410 001	-1 455 000	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-71 299	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 397 999	-453 428	-303 676	131 990
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	774 837	2 172 835	1 869 159	906 826
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 610 463	2 664 417		
Kortsiktig gjeld	-835 626	-491 582		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	774 837	2 172 835		

ELLIPSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 523 385, KUNDENR. 672

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 771 794	3 436 009	3 407 028	4 162 680
Innkrevde felleskostnader	2	4 653 892	4 462 776	4 657 972	4 848 320
Andre inntekter	3	12 789	7 600	6 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 438 475	7 906 385	8 071 000	9 011 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-30 000	-29 610
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 875	-10 000	-8 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-159 780	-155 730	-160 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-19 738	-31 945	-40 000	-20 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-2 097 687	-1 520 204	-1 006 000	-765 000
Forsikringer		-322 186	-307 908	-323 000	-341 000
Kommunale avgifter	9	-1 229 107	-1 088 092	-1 188 000	-1 250 000
Kostnader sameie	22	-46 020	25 026	-46 000	-46 000
Energi/fyring	10	-463 871	-428 446	-490 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-724 664	-596 187	-727 776	-773 000
Andre driftskostnader	11	-776 681	-485 575	-531 500	-728 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 116 744	-4 865 947	-4 792 676	-4 716 010
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 321 731	3 040 438	3 278 324	4 294 990
Innbetalt andel fellesgjeld		4 410 001	1 455 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 731 732	4 495 438	3 278 324	4 294 990
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 064	13 555	0	0
Finanskostnader	13	-3 771 794	-3 436 122	-3 582 000	-4 163 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 719 730	-3 422 567	-3 582 000	-4 163 000
ÅRSRESULTAT		3 012 002	1 072 871	-303 676	131 990
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 012 002	1 072 871		

ELLIPSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 523 385, KUNDENR. 672

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 22	316 283	316 283
SUM ANLEGGSMIDLER		426 991 283	426 991 283
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		147 900	130 983
Kortsiktige fordringer	15	321 594	240 019
Energiavregning	19	0	1 566
Driftskonto OBOS-banken		127 698	629 758
Sparekonto OBOS-banken		972 589	1 662 090
Sparekonto OBOS-banken II		40 682	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 610 463	2 664 417
SUM EIENDELER		428 601 746	429 655 700
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5 000		760 000	760 000
Annen egenkapital	16	129 622 990	126 610 988
SUM EGENKAPITAL		130 382 990	127 370 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	169 380 629	173 790 630
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		297 383 129	301 793 130
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		576 048	468 721
Påløpte renter		22 739	19 521
Energiavregning	19	87 774	0
Annen kortsiktig gjeld	20	149 065	3 340
SUM KORTSIKTIG GJELD		835 626	491 582

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 601 746	429 655 700
Pantstillelse	21	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	22	228 585	228 585

Oslo, 26.02.2020
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-skikk 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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 andelseierne side inntektføres 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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 405 672
Nedbetaling takrenner	174 000
Eiendomsskatt	74 220
Kapitalkostnader på IN-lån	3 698 936
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	72 858
Overført til kapitalkostnader	-3 771 794
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 653 892

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Beboeraksjonen på Ensjø	-12 789
SUM ANDRE INNTEKTER	-12 789

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 542, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 500
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-7 363
Andre konsulenthonorarer	-6 875
SUM KONSULENTHONORAR	-19 738

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takpartner Knudsen AS	-1 447 219
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 447 219
Drift/vedlikehold bygninger	-157 031
Drift/vedlikehold VVS	-51 588
Drift/vedlikehold elektro	-62 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 926
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-975
Drift/vedlikehold heisanlegg	-203 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 441
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-87 045
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 456
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-6 089
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 097 687

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 311
Vann- og avløpsavgift	-688 041
Renovasjonsavgift	-466 755
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 229 107

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-300 950
Fjernvarme	-37 133
Andre fyringskostnader	-125 788
SUM ENERGI / FYRING	-463 871

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-23 894
Driftsmateriell	-27 528
Vaktmestertjenester	-361 716
Renhold ved firmaer	-209 584
Snørydding	-45 862
Gressklipping	-9 000
Kontor- og datarekvisita	-21 711
Trykksaker	-2 331
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 542
Andre kontorkostnader	-55 189
Telefon, annet	-2 773

Porto	-4 956
Gaver	-864
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-776 681

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 722
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 459
Andre renteinntekter	85
SUM FINANSINNEKTER	52 064

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 771 794
SUM FINANSKOSTNADER	-3 771 794

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	394 115 000
SUM BYGNINGER	394 115 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.129/bnr.19

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

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	18 124
Kone, heisalarm 2020 (kostnadsførers i 2020)	118 197
Get, 1. kvartal 2020 (kostnadsføres i 2020)	185 273
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	321 594

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	331 119
Egenkapital fra IN tidligere	124 881 870
Egenkapital fra IN 2019	4 410 001
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	129 622 990

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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken	
Renter 31.12: 2,45 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2013	-298 672 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	124 881 870
Nedbetalt i år, IN	4 410 001
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-169 380 629

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

For 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 og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, 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		300
3013, 5002, 5003, 5011		400
4005		450
2015		550
5015		750
1007		900
5021		950
2008		1 150
4003		1 300
4013		1 450
3034		1 700
		1 850
3011		1 900
1026, 2024		2 000
5013		2 200
1006, 2027		2 300
1013, 2002		2 350
1027, 3002, 4027		2 400
1033, 2012, 4002		2 450
2013, 2032		2 500
2026, 2033, 3021, 4031		2 550
3005		2 600
3026, 3033		2 650
4014, 4033		2 700
2034, 3015, 4026		2 750
3035		2 800
1012, 1025, 4007		2 850
1032, 3004, 3007, 4015		2 900
2022, 2025, 4035, 5014, 6002		2 950
1009, 4004, 5033, 5034		3 000
4025		3 050
1008, 1021, 1022, 5004, 5007		3 100
1004, 5022		3 150
1005, 1024, 5035		3 200
1003, 3031		3 250
3036		3 300
2001, 4011, 4016		3 400
3001		3 450
4023		3 550
1035, 5001		3 600
5016		3 700

4012, 5006	3 750
4008	3 800
4032	3 850
2006, 6032	3 950
2011, 5012	4 000
2023, 3023, 4006	4 200
3006	4 300
2005, 2028, 4024	4 400
3008, 5023	4 450
3028, 6031	4 550
5028	4 650
6004	5 700
6013	6 300
6033	6 500

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-985 206
SUM INNETEKTER	-985 206

KOSTNADER

Fjernvarme	897 432
SUM KOSTNADER	897 432

SUM ENERGIAVREGNING	-87 774
----------------------------	----------------

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**

Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-1 460
K-nota gjeldende 2019, som ble kreditert i 2020 (garasjeport Gladengveien 2 AS)	-147 465
Purregebyr	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-149 065

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	169 380 629
Beregnete IN-forpliktelser	129 291 871
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar***

Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladengtunet Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 228 585.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Valgkomiteens innstilling

Valg av kandidater til styret bør også sees i et lengre perspektiv enn bare det enkelte valg. Det er viktig å få en balansert blanding av fornying samtidig som erfaring tas vare på.

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Siw-Monica Bekken har frasagt seg gjenvalg, mens Amir Riazifard stiller til gjenvalg.

Etter Siw-Monica Bekken foreslår vi Espen Strand som nytt styremedlem. Han har tidligere sittet i et borettslagsstyre i et annet borettslag. Han jobber i administrasjonen i St. Hanshaugen bydel, og bor i en leilighet med markerrasse inn mot gårdsrommet. En andelseier fra slike leiligheter har tidligere ikke vært representert i styret. En person med hans arbeidslivserfaring mener vi vil bli en ressurs for styret for kommende valgperiode og videre.

Det er ikke noe formelt lovkrav om kjønnsfordeling for borettslagsstyrer, men vi bør sørge for en rimelig kjønnsfordeling om det er mulig. Trine Koritzinsky har tidligere sittet i styret for noen perioder siden, og er nå villig til å ta en ny periode. Hun representerer både erfaring og fornying.

Som nytt varamedlem foreslår vi Grete Klæboe som har hatt det grunnleggende ansvaret for hjemmesida vår, og som også er styrets hjelper til å holde oversikt over alle nye bygg i vårt naboskap så vi får passet på at regler om arealutnytting og høyder blir ivaretatt.

Jonas Widmann foreslås gjenvalgt som varamedlem.

Vårt forslag til valg er følgende:

Som styremedlem for to år velges: Espen Strand
Som styremedlem for to år velges: Trine Koritzinsky
Som varamedlem for ett år velges: Grete Klæboe
Som varamedlem for ett år velges: Jonas Widmann

Valgkomiteen:

Som leder foreslås: Henrik Bardum (ny)
Som medlem foreslås: Christine Hallås (gjenvalg)

Borettslagets medlem i styret i Gladengtunet Eierseksjonssameie: Ove Bengt Berg (gjenvalg)

Borettslagets medlem i styret i Gladengtunet Eierseksjonssameie: Lasse Høier (gjenvalg)

Til å representere borettslaget på OBOS' generalforsamling: Ove Bengt Berg

Vararepresentant til OBOS' generalforsamling: Lasse Høier

Ensjø, 21.04.2020

Valgkomiteen i Ellipsen borettslag

Espen Strand

Christine Hallås.

Ensjø 21. april 2020

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

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 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 parkeringsplass før innflytting. Disse parkeringsplassene er merket.

Ved leie får beboeren elektronisk brikke. Brikken registrerer inn-/utkjøringer og sørger for å heve porten når denne er stengt. For beboere er det tilgang til oppganger/heis direkte fra garasjen.

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 Joachim Kristiansen hos Park Nordic på tlf. 21 42 20 00, e-post joachim@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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å

sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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. For utleie gjennom Air BNB gjelder egne bestemmelser. Styret skal også i slike tilfeller orienteres. Se info på hjemmesidene. 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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.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.

GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 911 555 808, KUNDENR. 680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 004	80 004	80 000	80 000
Andre inntekter		0	191 274	0	292 000
SUM DRIFT SINNEKTER		80 004	271 278	80 000	372 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-5 750	-7 585	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-38 280	-37 310	-38 300	-39 500
Konsulenthonorar	4	-308	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold		0	-6 000	0	0
Forsikringer		0	0	0	-292 000
Energi/fyring	5	-27 601	-34 372	0	-30 000
Andre driftskostnader	6	-19 166	-62 499	-2 500	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-91 104	-147 766	-48 800	-377 000
DRIFTSRESULTAT		-11 100	123 512	31 200	-5 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	717	440	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		717	440	0	0
ÅRSRESULTAT		-10 383	123 952	31 200	-5 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	123 952		
Fra opptjent egenkapital		-10 383	0		

GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 911 555 808, KUNDENR. 680

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		318	0
Energiavregning	8	446 321	432 819
Driftskonto OBOS-banken		522 139	514 415
Sparekonto OBOS-banken		9	9
SUM OMLØPSMIDLER		968 787	947 244
SUM EIENDELER		968 787	947 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		539 469	549 853
SUM EGENKAPITAL		539 469	549 853
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		370 583	397 167
Annen kortsiktig gjeld	9	58 735	224
SUM KORTSIKTIG GJELD		429 318	397 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		968 787	947 244
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2020

Styret i Gladengtunet Eierseksjonssameie

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Lene Thorsby for Ragde Eiendom As /s/ [