



Årsmøte 2022

0462 Elvefaret Borettslag

Til andelseierne i Elvefaret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 13.06.2022 kl. 19.00 i Møllestua, alternativt gressplen gavl 46C.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elvefaret 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 Elvefaret Borettslag
avholdes mandag 13.06.2022 kl. 19.00 i Møllestua, alternativt gressplen gavl 46C.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 02.05.2022
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik Janne Lundgren Gunnar Hol Stein Ivar H Mollestad Lona Hartvedt Nordén

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og elvefaret.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
Styremedlem	Gunnar Hol	Møllefaret 52 B
Styremedlem	Stein Ivar H Mollestad	Møllefaret 42 C
Styremedlem	Lona Hartvedt Nordén	Møllefaret 62 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Olaf Devik	Møllefaret 50 C
------------------------	-----------------

Varadelegert Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
--------------------------------	-----------------

Valgkomiteen

Tor Audun Gram	Møllefaret 54 D
Torstein Lindby	Møllefaret 54 A
Katrina L B Tibballs	Møllefaret 64 I

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Elvefaret Borettslag

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Elvefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Møllefaret 40-56 60-72

Gårds- og bruksnummer:

28 976 977 978

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten (opprinnelig festetomt), ble kjøpt i 1986 er på 28 353 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.

Elvefaret Borettslag har en ansatt.

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

Vaktmestertjenester

Borettslaget har fast ansatt driftsleder. Driftslederen, Reidar Kjelløkken ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Kontakttelefon er 924 84 205, e-post driftsleder@elvefaret.no. Trefftiden er mellom kl. 07:00 og 15:00 mandag tom torsdag, samt fra kl. 07:00 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl. 18:00 til 19:00.

Med unntak av prekære forhold, henstilles det til beboerne å unngå å kontakte driftsleder utenom ordinær arbeidstid.

Overvåking fellesgarasje

I henhold til tidligere generalforsamlingsvedtak utstyres fellesgarasjen med videoovervåking. Anlegget skal driftes etter retningslinjer fastlagt av datatilsynet.

Styret

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest per e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller eventuelt per brev. Se også borettslagets hjemmesider på www.elvefaret.no.

Styret avholder jevnlig møter og befaringer. Mye av styrets daglige kontakt og diskusjoner foregår ved bruk av e-post.

Innkjøring og parkering

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasje plass i fellesgarasje under terrasseblokkene. De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr. 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

I tillegg til fellesgarasjen er det anlagt parkeringsplass ved nedkjøring til fellesgarasjen. Denne parkeringsplassen er forbeholdt gjester til borettslaget og er kun tilgjengelig for beboere på dagtid hverdager, se skilting. Beboeres misbruk av gjesteparkeringen medfører kontrollavgift, gjentatte overtredelser vil kunne medføre borttauing. Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område.

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert telefonstyrt bom ved innkjørsel til borettslaget. Hver leilighet er gitt mulighet til å ha to faste nummer som har tilgang til å åpne bommen.

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at parkering i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy. Bruk av søppelsekker, iSekk eller tilsvarende, skal begrenses i tid og plassering kun etter avtale med driftsleder/styret. Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås.

Barnehagen

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler og etter prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget.

Miljøutvalget

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det har vært arrangert blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreffest.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefaret 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Bente Bogen, se borettslagets websider.

Nøkler/skilt

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler til fellesboder / vaskeri og adgangsbrikker til inngangsparti / fellesgarasjen. Nye nøkler/adgangsbrikker bestilles via borettslagets hjemmeside. Det er verdt å merke seg at nøkler til oppganger/gamle garasjenøkler passer til fellesboder / bodrom og en del fellesutstyr så som traller og stiger som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier.

Nye beboere bes skilte postkassen, benytt standard skilt. Nye skilt kan ordnes via borettslagets hjemmeside eller bestilles direkte, se hjemmesidene for detaljer. Navn på port-telefon ordnes ved henvendelse driftsleder.

Vaskeri

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Nye polletter kan ordnes via borettslagets hjemmesider.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i vaskeriene. Blant annet skal de oppsatte vasketider holdes for å unngå å plage naboer til fellesvaskeriene.

Renhold

Borettslaget har avtale med Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeoppganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene.

Kabel-tv og internett

Borettslaget har RiksTV som TV-leverandør. TV-pakken inneholder et bredt utvalg av kanaler (65) med tillegg som Viasport, Paramount+, HBO Nordic TV 2 Sport 1 og 2 og Eurosport inkludert. Avtalen gir mulighet for bestilling av tre tilleggskort.

Det er OBOS OpenNet som drifter vårt fibernett og leverer internet-kapasitet til alle beboerne. Kostnad for internett faktureres borettslaget samlet. Bekreftelse til arbeidsgiver på utgift for internett kan ordnes via OBOS OpenNet.

Hastigheten på fellesavtalen er opp mot 1000 Mbit til alle. Avtalen innebærer også levering av ruter, se hjemmesidene for praktisk info.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker og er regulert i borettslagsloven og vedtekter. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg 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.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle brannslukkere ble skiftet ut i 2015. Branninstruks ligger på nettsiden.

Rehabilitering og større vedlikehold

2021:

- Installert varmpumper for VV i Møllefaret 48, 52 og 56. Varmepumpene henter varme fra fellesgarasje, strømforbruk til VV i disse blokkene ble halvert.
- Terrasserehabilitering foretatt – Møllefaret 48 og 62

2020:

- Ferdigstilt felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene
- Utvidet brikkebasert adgangskontroll til også å omfatte nye inngangspartier
- Ferdigstilte montering «smarte lamper» i fellesgarasje og gangarealer i terrasseblokkene
- Skiftet 16 avtrekksvifter i fellesgarasjen (avsug fra leiligheter)
- Byttet resterende åpningsbare vinduer i 48, 52, 56 og 62 (gjenstående Møllefaret 44 og 46 og rekkehusene)
- Byttet en del kledning

2019:

- Påbegynt utskifting av alle felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene
- Skiftet adgangskontroll i fellesgarasjen

- Påbegynt utskifting av lys i fellesgarasjen
- Utskifting av ventilasjonsvifter i Møllefaret 46 og 62
- Skilting av gangveiene med «barn leker», fartsskilt og oppsatte fartsdumper på gangveier og i garasjen

2018:

- Resterende værutsatte bevegelige vinduer i rekkehus skiftet
- Alle entredører til terrasseleilighetene er byttet
- Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt

2017 og tidligere:

- Ladeanlegg for elbiler installert. Anlegget har kapasitet til å dekke alle parkeringsplassene i fellesgarasjen
- Bevegelige værutsatte vinduer i rekkehus nedre vei skiftet
- Bevegelige værutsatte vinduer i terrasseblokkene utskiftet
- Radonreduserende tiltak gjennomført
- Brannslukkere skiftet ut, brannslanger i rekkehus byttet ut med brannslukkere
- Utbedring av utearealer, lekearealer, sandkasser, rekkverk

Se ellers tidligere årsmeldinger.

Prioritering av oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og i forhold til nødvendige tiltak.

Renovasjon

Beboere bes følge Renovasjonsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen. Hageavfall / byggningsavfall / hvitevarer osv leveres enklest på Smestad gjenbruksstasjon. Utplassering av container, iSekk eller lignende skal avtales med styret/vaktmester. Hageavfall skal ikke kastes i friområdene rundt borettslaget. Hovedproblemet er forvilling av uønskede arter og plantesykdommer.

Fuktutbedring/drenering

Underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utsiden. Videre er det tilfeller av fuktneidslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktneidslag unngås. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader skal styret/driftsleder kontaktes.

Vannrør, stoppekraner og avløpsrør

Det oppdages jevnlig lekkasjer i vannrørene. Spesielt utsatt er varmtvannsrør (sirkulasjonsrør) i terrasseblokkenes underetasjer. Dette fordi disse har kontinuerlig sirkulasjon for å sikre raskt varmtvann ut til den enkelte leilighet.

Gitt anleggets alder må borettslaget påregne stadige lekkasjer. Å skifte ut alle rør er i

praksis vanskelig da de i de fleste tilfeller ligger skjult og innebygget/innstøpt. Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registrert at mange stoppekraner er vanskelige å stenge og å komme til. I mange tilfeller er heller ikke avstengningen fullstendig. Beboere bes sørge for at stoppekraner sjekkes jevnlig og at en ved ombygging av kjøkken og/eller bad sikrer at stoppekraner blir skiftet og montert slik at disse er lette å lukke. Borettslaget er behjelpelig med å finne praktiske løsninger. Det er beboers ansvar å vite hvor stoppekranene til leiligheten befinner seg og hvordan disse skal opereres. Er du i tvil ta kontakt med vaktmester eller styret.

Ladeanlegg Elbiler

Borettslaget inngikk tidlig 2017 kontrakt med Movel for installasjon og drift av ladeanlegg for elbiler i fellesgarasjen.

Anlegget er dimensjonert for å kunne tilby lading til alle garasjeplassene. For å unngå overbelastning av el-anlegget er ladeanlegget såkalt «smart». Dvs at anlegget hele tiden kan styres i forhold til tilgjengelig strøm og i prioritet etter annet forbruk. Anlegget er et av de første anlegg av denne type og er benyttet som et referanseprosjekt for andre borettslag. Anlegget er i store trekk finansiert av de første 55 beboere som i 2017 tegnet seg for ladepunkt (eller «kun kabling»). Pr 31. desember 2021 var 86 ladepunkter kablet opp, og 82 av disse var komplette med ladeboks.

For å etablere anleggets fellesdel forskutterte borettslaget et mindre beløp. Pr 31. desember 2021 har anlegget kostet kr 2 491 536,- og innbetalt er kr 2 313 700,- (Se note 10 til regnskapet).

Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra finansielt på lik linje som de første som ble installert i 2017. Videre er det styrets intensjon at ladeanlegget ikke i vesentlig grad skal belaste eller generere inntekter i borettslagets regnskap.

Beboere som ønsker å installere ladepunkt må bestille dette gjennom styret. Bestillingsskjema og annen informasjon finnes på våre nettsider, www.elvefaret.no.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 331 612,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevd eiendomsskatt (føres mot utgiftspost under kommunale avgifter) og salg av ladebokser. Andre inntekter består i hovedsak av utleie av felleslokaler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 13 864 366,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgifter til eiendomsskatt (føres mot inntektspost), økte energikostnader (vesentlig begrenset grunnet varmepumper/Enøk-tiltak) og noe høyere utgifter til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 450 550,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 755 254,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnad er budsjettert på samme nivå som kostnadsført for 2021 fordi varmepumper ble installert.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 1 220 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag. Styret vil i 2022 innhente nye tilbud på forsikring.

Lån

Elvefaret Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert med kr 222 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022 og 5% fra 01.07.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elvefaret Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 19. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		631 933	2 616 910	631 933	755 254
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 450 550	-1 810 350	-1 871 300	999 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 087	94 862	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-317 334	-262 840	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-6 649	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	0	3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-116 882	0	-129 000	-174 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		123 321	-1 984 976	999 700	825 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		755 254	631 933	1 631 633	1 580 254
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 655 449	1 599 733		
Kortsiktig gjeld		-900 195	-967 800		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		755 254	631 933		

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 917 852	10 017 036	10 505 000	11 436 000
Ladepunkt	10	373 000	300 000	0	300 000
Andre inntekter	3	40 760	163 700	300 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 331 612	10 480 736	10 805 000	11 776 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-704 240	-762 136	-777 000	-837 000
Styrehonorar	5	-260 000	-240 000	-260 000	-280 000
Avskrivninger	15	-8 087	-94 862	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 545	-9 295	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-216 345	-211 065	-217 000	-222 000
Konsulenthonorar	7	-33 852	-17 313	-20 000	-50 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-45 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-6 489 048	-5 785 228	-6 000 000	-3 220 000
Forsikringer		-1 060 988	-954 849	-1 070 000	-1 220 000
Kommunale avgifter	9	-2 337 427	-2 256 203	-1 915 000	-1 982 000
Energi/fyring		-831 943	-481 132	-500 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 136 930	-910 571	-1 120 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-731 362	-646 250	-700 000	-751 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 864 366	-12 412 505	-12 634 000	-10 716 000
DRIFTSRESULTAT		-2 532 754	-1 931 769	-1 829 000	1 060 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 061	123 763	0	0
Finanskostnader	13	-41 857	-2 344	-42 300	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		82 204	121 419	0	-61 000
ÅRSRESULTAT		-2 450 550	-1 810 350	-1 871 300	999 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 450 550	-1 810 350		

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	54 863 000	54 863 000
Etablering av ladestasjoner for el-bil	10, 15	2 491 536	2 174 202
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	16	9	8 096
Langsiktige fordringer	17	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		59 302 532	58 993 285
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	30 000
Forskuddsbetalte kostnader		382 308	361 580
Driftskonto OBOS-banken		1 168 464	811 069
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 003	25 777
Sparekonto OBOS-banken		31	305 725
Innestående i andre banker		76 643	65 582
SUM OMLØPSMIDLER		1 655 449	1 599 733
SUM EIENDELER		60 957 981	60 593 018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		37 611 668	40 062 218
SUM EGENKAPITAL		37 633 468	40 084 018
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 883 118	0
Borettsinnskudd	19	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 424 318	19 541 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		788 531	789 611
Skyldige offentlige avgifter	20	52 960	49 834
Påløpte renter		340	0
Annen kortsiktig gjeld	21	58 364	128 355
SUM KORTSIKTIG GJELD		900 195	967 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 957 981	60 593 018

Pantstillelse	22	23 041 200	19 541 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2022
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Gunnar Hol

Stein Ivar H Mollestad

Lona Hartvedt Nordén

Janne Lundgren

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 219 519
Eiendomsskatt	412 648
Trappevask	200 340
Leietillegg påbygg	96 648
Leie	38 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 967 975

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-48 863
Trappevask	-1 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 917 852

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger vaskeri	7 200
Nøkler	5 250
Skilt	1 050
Leieinntekter	27 260
SUM ANDRE INNETEKTER	40 760

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-486 369
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 451
Påløpte feriepenger	-58 364
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-125 418
Pensjonskostnader innskudd	-24 240
Yrkesskadeforsikring	-2 440
Arbeidsklær	-3 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-704 240

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Brækhus advokatfirma DA	-28 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 196
SUM KONSULENTHONORAR	-33 852

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murmester Halimi AS	-3 087 450
Øb-tak AS	-8 301
Opak AS	-188 430
Nordisk Energikontroll AS	-3 041 915
Tilskudd fra Enova	57 600
Tilskudd fra OBOS gir tilbake	250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 018 496
Drift/vedlikehold bygninger	-148 048
Drift/vedlikehold VVS	-88 632
Drift/vedlikehold elektro	-16 658
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 115
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-99 683
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 416
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 489 048

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-414 627
Vann- og avløpsavgift	-1 295 202
Renovasjonsavgift	-627 598
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 337 427

NOTE: 10**LADESTASJONER EL-BIL**

Ladestasjoner fakturert i 2017	1 245 000
Ladestasjoner fakturert i 2018	227 500
Ladestasjoner fakturert i 2019	168 200
Ladestasjoner fakturert i 2020	300 000
Ladestasjoner fakturert i 2021	373 000
SUM INNTEKTER	2 313 700
Kostnader 2017	-1 265 261
Kostnader 2018	-322 022
Kostnader 2019	-324 080
Kostnader 2020	-262 839
Kostnader 2021	-317 334
SUM KOSTNADER	-2 491 536
SUM LADESTASJONER EL-BIL	-177 836

Ladestasjonen eies av borettslaget og er knyttet til spesifikke garasje plasser som igjen følger faste boliger. Da borettslaget tidligere ikke har hatt ladestasjoner for el-bil skal dette aktiveres, dvs. føres i balansen.

Prosjektet vedr installasjon av elbilladere vil løpe over flere år. Over tid skal prosjektet gå i kr. null. Det er kun de som ønsker installasjon som skal betale for det. For å holde oversikten over inntekter og kostnader, vil det hvert år utarbeides et prosjektreknskap som angitt i note over.

Merk ellers at de som velger å installere lader gjennom egen kontrakt forplikter seg til å vedlikeholde/repasere laderen.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-9 420
Driftsmateriell	-119 806
Lyspærer og sikringer	-2 964
Vakthold	-312 437
Renhold ved firmaer	-229 738
Snørydding	-14 150
Andre fremmede tjenester	-2 752
Trykksaker	-4 689
Andre kontorkostnader	-6 475
Telefon/bredbånd	-6 276

Telefon, annet	-869
Porto	-4 483
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 608
Reisekostnader	-714
Bank- og kortgebyr	-3 435
Velferdskostnader	-7 546
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-731 362

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Kundeutbytte fra Gjensidige	124 040
SUM FINANSINNTEKTER	124 061

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 510
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 347
SUM FINANSKOSTNADER	-41 857

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	54 863 000
SUM BYGNINGER	54 863 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.976, 977 og 978.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1049.

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

NOTE: 15**REHABILITERING**

Etablering av ladestasjoner for elbil. Aktiveres ved prosjektets slutt	2 491 536
SUM REHABILITERING	2 491 536

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord		
Tilgang 2018	26 469	
Avskrevet tidligere	-18 381	
Avskrevet i år	-8 087	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2020	6 649	
Avskrevet tidligere	-6 648	1

Vikeplog			
Tilgang 1999	29 089		
Avskrevet tidligere	-29 088		1
Sandspreder			
Tilgang 1999	15 683		
Avskrevet tidligere	-15 682		1
Strøsingelcontainer			
Tilgang 1999	54 120		
Avskrevet tidligere	-54 119		1
TORO GRESSKLIPPER			
Tilgang 2006	43 750		
Avskrevet tidligere	-43 749		1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 1999	648 784		
Avskrevet tidligere	-648 783		1
Tørketrommel			
Tilgang 2017	43 260		
Avskrevet tidligere	-43 259		1
Søppelanlegg			
Tilgang 2014	530 528		
Avskrevet tidligere	-530 527		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			9
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			8 087
NOTE: 17			
LANGSIKTIGE FORDRINGER			
Oslo kommune, barnehage		122 512	
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		122 512	
NOTE: 18			
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			
OBOS-banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.			
Opprinnelig 2021	-3 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	116 882		
			-2 883 118
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-2 883 118

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986	-1 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-19 541 200

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 003
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 957
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-52 960

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-58 364
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-58 364

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
Pantelån	2 883 118
TOTALT	22 424 318

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

Bygninger	54 863 000
Tomt	1 825 475
TOTALT	56 688 475

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteens innstilling var ikke klar da årsberetning gikk i trykken. Innstillingen vil bli kunngjort digitalt før generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Elvefaret Borettslag

Tor Audun Gram
Torstein Lindby
Katrina L B Tibballs

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos



0462 Elvefaret Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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