



Generalforsamling 2019

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 0672
Ellipsen Borettslag

Forretningsførers oppgaver

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

Innkreving 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/årsmøte

Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte

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

teknisk forvaltning og drift

Til andelseierne i Ellipsen borettslag

**Velkommen til generalforsamling,
mandag 1. april 2019 kl. 18 hos
OBOS (Hammersborg torg 3).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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 delta på 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 mandag 1. april 2019 kl. 18 hos OBOS (Hammersborg torg 3).**

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 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av to styremedlemmer for to år
- C) Valg av to varamedlemmer for ett år
- D) Valg av en delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for ett år
- E) Valg av valgkomité for ett år

Oslo, 04.03. 2019
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 blir lagt ut på borettslagets hjemmeside *ellipsen.no*

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Styremedlem	Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Siw Monica Bekken	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

Pål Erling Nilsen	Gladengveien 4 M
Maja Hennig Tjelta	Gladengveien 4 G

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.

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. Tomta 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 i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Oppdraget vårt er å sørge for at borettslaget vedlikeholdes og ivaretas med en forsvarlig økonomi.

Vi har behandlet 157 saker som er protokollført. Vanligvis holdes det ett styremøte i måneden. Men i realiteten tar styret stilling til mange saker og fatter i realiteten avgjørelser nesten hver dag.

En skulle tro at styrearbeidet og oppgavene for styret ville bli færre etter hvert. Men det har vist seg at 2018 har blitt det året med mest arbeid for styret. Det skyldes både oppgaver som vi har fått fra andre aktører og arbeid som vi av eget initiativ har funnet er nødvendig.

Styret har via hjemmesiden *ellipsen.no* informert andelseierne om de viktigste sakene som styret har behandlet. Dette er en samlet kort oversikt over styrets viktigste arbeid i 2018:

Økonomi:

Driftsregnskapet har gått med overskudd. Det skulle vært større i og med at utgiftene for de nye takrennene ikke har kommet til utbetaling.

Ny tv- og internettavtale

Etter at styret utsatte en ny avtale om tv og internett i fjor, har styret i år inngått ny avtale med Get. Bakgrunnen er særlig endrede TV-vaner der færre ser direkte-TV og flere streamer i etterkant, og et nytt tilbud fra Get. Det nye tilbudet innebærer at de som ikke vil se en eneste TV-kanal, i stedet kan velge å få svært mye høyere internetthastighet for den samme prisen.

Skjeggkre

Plagedyr som skjeggkre og andre plage-/skadedyr er etter vedtektene andelseiernes ansvar. Styret har likevel inngått en forsikringsavtale for alle leilighetene. Styret har også initiert en kartlegging av forekomsten av skjeggkre i blokk C og i andre leiligheter der det har blitt observert skjeggkre, utført av et skadedyrfirma. Kartleggingene viste at omfanget er var så lite skjeggkre i den blokka at det ikke er grunnlag for tiltak.

De beste enkelttiltakene er limfeller og hyppig støvsuging.

Styret har kjøpt inn limfeller til beboere som ønsker det.

Branntiltak

Styret har fulgt at brannetatens pålegg om merking ved brann. Styret har arbeidet for å etablere direkte varsling til brannetaten ved utløst brannalarm.

Ny vaktmester

Styret har engasjert ny vaktmester, et mindre firma, Vinger Vaktmesterservice AS. Foreløpig har det fungert svært mye bedre enn det tidligere store vaktmesterfirmaet vi brukte.

Fordrøyningsbassengene

Disse var feil konstruert, slik at vannet rant ut. Dette er rettet av OBOS ved entreprenøren. Vannet blir nå stående i bassengene. Arbeidet tok svært lang. Til våren blir plantene satt ut i samme bredde som tidligere.

Utbedringer

Vi har gjennomført en del utbedringer for borettslagets regning, da det var åpenbare kvalitetsmangler med det produktet OBOS leverte oss.

Takrennene

Det tok sin tid å finne et firma som kunne ta arbeidet med å montere de nye takrennene. Arbeidet kom i gang på slutten av året.

Lys i gårdsrommet

Det er veldig mørkt i gårdsrommet når det ikke er snø. Vi har derfor satt opp lys langs gangveien i gårdsrommet inntil bassengene. Lyset tennes ved lysføler.

Leveggene

Styret har tidligere tilbudt eierne av markterrassene inn mot gårdsrommet å bygge levegger — for egen regning. Det ble mye fram og tilbake om denne ordninga. Derfor bestemte styret at borettslaget skulle betale for alle leveggene da markterrassen som vender inn i gården framstår som en del av borettslagets fellesområde, og at eierne av disse leilighetene bør kunne få benytte terrassene usjenert for naboene ved siden av.

Garasjene

Garasjene eies og driftes av Ragde Eiendom AS. Styret har imidlertid initiert ny port som hindrer offentlig tilgang til indre del av nederste garasje.

Det er også tatt initiativ til nye ladestasjoner i U1.

Kameraovervåkingen er fornyet.

Borettslaget har bidratt med utgifter, men Ragde har som eier betalt mesteparten.

Utviklingen av Ensjø fra bilby til boligby

Styret har vært en pådriver i samarbeid med andre boligselskaper for utvikling av Ensjø slik det ble lovet. Styret uttaler seg om byggesaker på naboeiendommer, som bygget og plassen tvers overfor oss.

Byrådet ved byråd for byplanlegging og byråd for boligmiljø, gjør etter vårt syn en dårlig jobb for beboerne på Ensjø. Med byrådslederens personlige støtte.

Bymiljøetaten avviser å gjøre noe med trafikkforholdene i Gladengveien. Kommunale etater som Bymiljøetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten er uenige seg imellom om vedlikehold av Ellipseplassen og bakken foran våre nåværende avfallsbrønner.

Styret mener også å registrere at OBOS i vårt nabolag opptrer mer som en ordinær boligutbygger med mest vekt på fortjeneste framfor et tilfredsstillende bomiljø for OBOS-medlemmene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 7 906 385.

Dette er kr 1 084 615 lavere enn budsjettet og skyldes at det forskuddet som kreves inn for akontobeløp for varmtvann og radiatorvarme av forretningsfører feilaktig ble vurdert som driftsinntekt i budsjettet. Dette er ikke med i resultatet. Det er bare felles driftsutgifter og den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld som utgjør driftsinntektene.

Akontoinnkrevingen av vann og varme blir oppgjort og refundert/krevd inn direkte mellom firma Techem og den enkelte andelseier.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturerte egenandeler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 4 865 947.

Dette er kr 416 453 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at arbeidet med takrenne kom for seint i gang, og dermed også betalingen for det arbeidet.

Resultat

Årets resultat er på kr 1 072 871 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 2018 ble det innbetalt kr 1 455 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -382 129.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 2 172 835 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 006 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 er ennå ikke klar. Eventuell premieendring vil følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gladengtunet Eierseksjonssameie

Lån

Ellipsen borettslag har lån i Obos Boligkreditt.

Lånet har flytende rente, pr. 19.02.19 på 2,05 %. Restløpetid på lånet er 419 terminer.

Lånet er avdragsfritt til 28.03.23.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Som følge av endringer i lønninger og priser er det varslet en økning av det årlige forretningsførerhonoraret fra 01.01.2019. Forretningsførerhonoraret øker fra kr 124 585 ekskl. mva til kr 127 824 ekskl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.02.19.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

Gladengtunet Eierseksjonssameie

Borettslaget er medeier i Gladengtunet Eierseksjonssameie. Resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2018 er satt inn bakerst i årsrapporten. Sameiets årsrapport og regnskap er oppført på borettslagets hjemmeside *ellipsen.no*.

Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ellipsen Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 12. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading '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 innkrevede 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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 626 263	2 349 315	2 626 263	2 172 835
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 072 871	3 854 608	3 708 600	-170 900
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -1 455 000	-3 570 000	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-71 299	-7 659	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-453 428	276 949	3 708 600	-170 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 172 835	2 626 264	6 334 863	2 001 935

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 664 417	3 334 987
Kortsiktig gjeld	-491 582	-708 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 172 835	2 626 264

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 436 009	3 480 369	3 478 392	3 407 028
Innkrevde felleskostnader	2	4 462 776	4 250 484	5 506 608	4 657 972
Andre inntekter	3	7 600	6 711	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 906 385	7 737 564	8 991 000	8 071 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-26 085	-26 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-11 525	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-155 730	-151 935	-156 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-31 945	-40 647	-40 000	-40 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-1 520 204	-765 287	-1 946 000	-1 006 000
Forsikringer		-307 908	-291 739	-290 000	-323 000
Kommunale avgifter	9	-1 088 092	-1 012 054	-1 076 000	-1 188 000
Kostnader sameie	22	25 026	-38 754	-46 000	-46 000
Energi/fyring	10	-428 446	-399 824	-350 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-596 187	-554 295	-578 000	-595 000
Andre driftskostnader	11	-485 575	-478 541	-524 000	-531 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 865 947	-3 986 087	-5 282 400	-4 659 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		1 455 000	3 570 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 495 438	7 321 477	3 708 600	3 411 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 555	13 570	0	0
Finanskostnader	13	-3 436 122	-3 480 439	0	-3 582 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 422 567	-3 466 869	0	-3 582 000
ÅRSRESULTAT		1 072 871	3 854 608	3 708 600	-170 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 072 871	3 854 608		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	316 283	244 984
SUM ANLEGGSMIDLER		426 991 283	426 919 984
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		130 983	0
Kortsiktige fordringer	15	240 019	366 577
Energiavregning	19	1 566	6
Driftskonto OBOS-banken		629 758	1 118 509
Sparekonto OBOS-banken		1 662 090	1 849 894
SUM OMLØPSMIDLER		2 664 417	3 334 987
SUM EIENDELER		429 655 700	430 254 971
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5 000		760 000	760 000
Annen egenkapital	16	126 610 988	125 538 117
SUM EGENKAPITAL		127 370 988	126 298 117
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	173 790 630	175 245 630
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		301 793 130	303 248 130
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		468 721	423 943
Påløpte renter		19 521	299 598
Annen kortsiktig gjeld	20	3 340	-14 818
SUM KORTSIKTIG GJELD		491 582	708 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		429 655 700	430 254 971
Pantstillelse	21	426 675 000	426 675
Garantiansvar	22	228 585	181 923

Oslo, 04.03.2019,
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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 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 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**

Felleskostnader	4 249 824
Kapitalkostnader (IN)	3 433 014
Nedbetaling takrenner	184 500
Eiendomsskatt	28 452
Regulering kapitalkostnader (IN)	2 995
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 436 009
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 462 776

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert egenandel	6 000
Ringetablåer	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	7 600

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 970, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 125
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-18 820
SUM KONSULENTHONORAR	-31 945

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-481 958
Drift/vedlikehold VVS	-52 477
Drift/vedlikehold elektro	-90 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 886
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-841
Drift/vedlikehold heisanlegg	-320 969
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 950
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-307 782
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 520 204

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 485
Vann- og avløpsavgift	-628 499
Renovasjonsavgift	-431 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 088 092

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-296 512
Fjernvarme	-39 981
Andre fyringskostnader	-91 954
SUM ENERGI / FYRING	-428 446

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 134
Driftsmateriell	-6 405
Lyspærer og sikringer	-30 225
Vaktmestertjenester	-122 516
Renhold ved firmaer	-212 283
Snørydding/gressklipping	-56 847
Andre fremmede tjenester	-4 081
Kontor- og datarekvisita	-5 487
Trykksaker	-3 438
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 970
Andre kontorkostnader	-1 603
Porto	-5 821

Bank- og kortgebyr	-2 837
Velferdskostnader	-5 850
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-485 575

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 106
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 196
Andre renteinntekter	253
SUM FINANSINNETEKTER	13 555

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-113
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 436 009
SUM FINANSKOSTNADER	-3 436 122

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.129/bnr.19

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	15 553
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	224 466
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	240 019

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 729 118
Egenkapital fra IN tidligere	123 426 870
Egenkapital fra IN 2018	1 455 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	126 610 988

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: 2,05 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013

-298 672 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

123 426 870

Nedbetalt i år, IN

1 455 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-173 790 630**

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	350
5003	400
5002	450
4005	500
2015	600
5015	900
1007	1 000
5021	1 050
2008, 3013	1 250
4003	1 450
4013	1 600

3032	2 000
6003, 6022	2 050
	2 100
1026, 2024	2 250
5013	2 450
1006, 2027	2 550
1013, 2002	2 600
1027, 3002, 4027	2 650
1033, 2012	2 700
2013, 2032, 4002	2 750
3021	2 800
2026, 2033, 3005, 4031	2 850
3033, 3034	2 900
3026, 4033, 6012	2 950
2034, 3015, 4014	3 000
4026	3 050
3035, 4007	3 100
1012	3 150
1032, 3004, 3007, 4015	3 200
2022, 2025, 4035, 5014, 6002	3 250
1009	3 300
4004, 5033, 5034	3 350
1008, 1021, 1022, 4025	3 400
5004, 5007	3 450
1004, 5022	3 500
1005, 1024, 1025, 5035	3 550
1003, 3031	3 600
3036	3 650
2001, 4011, 4016	3 750
3001	3 800
4023	3 900
5001	3 950
1035	4 000
5011, 5016	4 050
4012, 5006	4 150
4008	4 200
4032	4 250
2006	4 350
2011, 6032	4 400
5012	4 450
2023, 3023, 4006	4 650
3006	4 750
2005, 4024	4 850
2028, 3008, 5023	4 900
3028	5 000
6031	5 050

5028	5 150
6004	6 350
6013	7 000
6033	7 200

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-911 439
SUM INNTEKTER	-911 439

KOSTNADER

Administrasjon	15 573
Fjernvarme	897 432
SUM KOSTNADER	913 005

SUM ENERGIAVREGNING	1 566
----------------------------	--------------

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 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**

Kreditnota gjeldende 2018 som ble kreditert i 2019	-3 340
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 340

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	173 790 630
Beregnete IN-forpliktelser	124 881 870
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 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 Eierseksjonssamie

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 driftkostnadene i Sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

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

Ove Bengt Berg Gladengveien 6E

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lasse Høier Gladengveien 4H

Linda Hauge Gladengveien 6B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Siw Monica Bekken Gladengveien 4H

Amir Riazifard Gladengveien 6F

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Henrik Bardum Gladengveien 6E

2. Jonas Widman Gladengveien 4L

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ove Bengt Berg Gladengveien 6E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lasse Høier Gladengveien 4H

I valgkomiteen for Ellipsen borettslag

Pål Erling Nilsen
Maja Hennig Tjelta

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.

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. 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.

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 parkeringsplass før innflytting. Disse parkeringsplassene er merket.

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 004	80 004	80 000	80 000
Andre inntekter	3	191 274	6 235	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		271 278	86 239	80 000	80 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 585	-6 900	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-37 310	-36 400	-36 000	-38 300
Konsulenthonorar		0	-293	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	5	-6 000	0	0	0
Energi/fyring	6	-34 372	-27 610	0	0
Andre driftskostnader	7	-62 499	-2 404	-2 500	-2 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-147 766	-73 607	-44 500	-48 800
DRIFTSRESULTAT		123 512	12 632	35 500	31 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	440	684	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		440	684	0	0
ÅRSRESULTAT		123 952	13 316	35 500	31 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		123 952	13 316		

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

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Energiavregning	9	432 819	386 971
Driftskonto OBOS-banken		514 415	526 460
Sparekonto OBOS-banken		9	9
SUM OMLØPSMIDLER		947 244	913 440
SUM EIENDELER		947 244	913 440
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		549 853	425 901
SUM EGENKAPITAL		549 853	425 901
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	13 233
Leverandørgjeld		397 167	474 082
Annen kortsiktig gjeld	10	224	224
SUM KORTSIKTIG GJELD		397 391	487 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		947 244	913 440
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2019,
 Styret i Gladengtunet Eierseksjonssameie

Ove Bengt Berg /s/

Lene Thorsby for Ragde Eiendom As /s/

Lasse Høier /s/

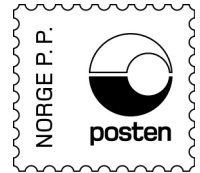
Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet/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 årsmøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/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.



Returadresse:
OBOS
Postboks 6666
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
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Langflåtveien 29
4017 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Vestre Strømkaien 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.