



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 516 810
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nedre Stovner Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 334 961	6 195 402
Sum inntekter		6 334 961	6 195 402
Kostnader			
Lønnskostnad		256 476	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 907	4 482
Annen driftskostnad		5 570 033	6 971 667
Sum kostnader		5 849 417	7 238 579
Driftsresultat		485 544	-1 043 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 089	14 336
Sum finansinntekter		4 089	14 336
Annen finanskostnad		681 075	785 495
Sum finanskostnader		681 075	785 495
Netto finans		-676 986	-771 159
Ordinært resultat før skattekostnad		-191 442	-1 814 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 442	-1 814 336
Årsresultat		-191 442	-1 814 336
Totalresultat		-191 442	-1 814 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 442	-1 814 336
Sum overføringer og disponeringer		-191 442	-1 814 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 169 274	21 169 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		916 273	17 928
Sum varige driftsmidler		22 085 547	21 187 202
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		90	90
Sum finansielle anleggsmidler		90	90
Sum anleggsmidler		22 085 637	21 187 292
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		151 408	761 394
Sum fordringer		151 408	761 394
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 345	3 622 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 345	3 622 724
Sum omløpsmidler		1 582 753	4 384 118
SUM EIENDELER		23 668 390	25 571 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital		14 600	14 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 907 453	15 716 011
Sum opptjent egenkapital		-15 907 453	-15 716 011
Sum egenkapital		-15 892 853	-15 701 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 226 618	32 239 848
Øvrig langsiktig gjeld		7 288 400	7 313 400
Sum annen langsiktig gjeld		39 515 018	39 553 248
Sum langsiktig gjeld		39 515 018	39 553 248
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 134	5 034
Leverandørgjeld		43 091	1 710 288
Annen kortsiktig gjeld			4 252
Sum kortsiktig gjeld		46 225	1 719 574
Sum gjeld		39 561 243	41 272 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 668 390	25 571 411



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421185

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 516 810
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nedre Stovner Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 516 810
Nedre Stovner Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 334 961	6 195 402
Sum inntekter		6 334 961	6 195 402
Kostnader			
Lønnskostnad		256 476	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 907	4 482
Annen driftskostnad		5 570 033	6 971 667
Sum kostnader		5 849 417	7 238 579
Driftsresultat		485 544	-1 043 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 089	14 336
Sum finansinntekter		4 089	14 336
Annen finanskostnad		681 075	785 495
Sum finanskostnader		681 075	785 495
Netto finans		-676 986	-771 159
Ordinært resultat før skattekostnad		-191 442	-1 814 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 442	-1 814 336
Årsresultat		-191 442	-1 814 336
Totalresultat		-191 442	-1 814 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 442	-1 814 336
Sum overføringer og disponeringer		-191 442	-1 814 336



Organisasjonsnr: 948 516 810
Nedre Stovner Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 169 274	21 169 274
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		916 273	17 928
---	--	---------	--------

Sum varige driftsmidler		22 085 547	21 187 202
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		90	90
-----------------------------------	--	----	----

Sum finansielle anleggsmidler		90	90
-------------------------------	--	----	----

Sum anleggsmidler		22 085 637	21 187 292
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer		151 408	761 394
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		151 408	761 394
----------------	--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 345	3 622 724
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 431 345	3 622 724
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		1 582 753	4 384 118
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		23 668 390	25 571 411
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 600	14 600
Sum innskutt egenkapital	14 600	14 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 907 453	15 716 011
Sum opptjent egenkapital	-15 907 453	-15 716 011
Sum egenkapital	-15 892 853	-15 701 411
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 226 618	32 239 848
Øvrig langsiktig gjeld	7 288 400	7 313 400
Sum annen langsiktig gjeld	39 515 018	39 553 248
Sum langsiktig gjeld	39 515 018	39 553 248
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 134	5 034
Leverandørgjeld	43 091	1 710 288
Annen kortsiktig gjeld		4 252
Sum kortsiktig gjeld	46 225	1 719 574
Sum gjeld	39 561 243	41 272 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 668 390	25 571 411



Organisasjonsnr: 948 516 810
Nedre Stovner Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Nedre Stovner Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. mai - 9. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nedre Stovner Borettslag. Avstemningen åpner 1. mai kl. 13:00 og lukker 9. mai kl. 13:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/393>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Endring vedtekter, styrets oppgaver, låneopptak/avdragsfrihet
5. Endring vedtekter, styrets oppgaver, budsjettoverskridelse
6. Endring av vedtektene, styret og dets vedtak
7. Endring av vedtekter, nærmere om betingelser for utvidelse av leilighet
8. Endring husordensreglene punkt D. Trafikkavvikling
9. Endring husordensreglene punkt E. Sjøppel og avfall
10. Forslag om kameraovervåkning
11. Honorar til fritidsansvarlige
12. Honorar til områdekomiteen
13. Fastsettelse av styrehonorar
14. Valg av delegert til OBOS generalforsamling
15. Valg av fritidsansvarlige
16. Valg av områdekomite
17. Valg av valgkomite
18. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Stovner Borettslag

Terje Knudsen

Espen Mathiesen

Lisbet Flo

Ali Gezen

Per Hjelle



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Steinar Hallingstad og Per Kristian Haaland er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Knudsen	Smiuvegen 169
Nestleder	Espen Mathiesen	Smiuvegen 229
Styremedlem	Lisbet Flo	Innspurten 10 B
Styremedlem	Ali Gezen	Smiuvegen 11
Styremedlem	Per Hjelle	Smiuvegen 95
Varamedlem	Eivor Bjerkestrand	Smiuvegen 143
Varamedlem	Viggo Amandus Elstad Strømsnes	Olaus Fjørtofts Vei 53

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Knudsen Smiuvegen 169

Varadelegert

Valgkomiteen

Alsha Alam	Smiuvegen 191
Saba Tekie Ghebremicael	Smiuvegen 47
Anita Pelsholen	Olaus Fjørtofts Vei 65

Utvalg/komiteer

Områdekomité

Felt A nedre: Erik Tønnesen

Felt A øvre: Amir Zharki

Felt B nedre: Per Hjelle

Felt B nedre: Musie Tekle

Felt B øvre: Steinar Hallingstad

Felt B øvre: Przemyslaw D. Makulus

Felt C: Nina Kristin Jørgensen

Felt C: Morten Breen

Felt D: Svein Sikle

Felt D: Pål Myklebost Garasjeutvalg Amir Zharki

Fritidsansvarlige Gry Merete Tvete

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

**Generelle opplysninger om Nedre Stovner Borettslag**

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

Nedre Stovner Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948516810, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Olaus Fjørtofts Vei 15-75
Smiuvn 1-249

Gårds- og bruksnummer :

102 686 687 689 691
867

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten, kjøpt i 1986 er på 65 482 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.

Nedre Stovner 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 334 961.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 849 417.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 191 442 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 31.12.2020 kr 1 536 528 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Budsjettet innebærer ingen endring av felleskostnader. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 070 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 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 omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på kr 695 643, mot kr 594 568 i 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Stovner Borettslag.

Lån

Nedre Stovner Borettslag har tre lån i OBOS.

Det er to tabellbaserte lån med månedlige forfall og en flytende rente på 1,84% og 2,07%.

I tillegg er det et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 1,84%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 173 820. Dette er en økning på kr 4240 fra 2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Stovner Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Stovner Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 budsjetttall 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Nedre Stovner Borettslag



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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 664 545	2 878 372	2 664 545	1 536 528
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-191 442	-1 814 336	242 300	1 316 300
Tilbakeføring av avskrivning	14 22 907	4 482	0	5 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -921 252	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 29 189 855	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -29 203 085	-1 428 973	-1 551 000	-1 468 000
Endring i depositum gjennom året	-25 000	25 000	-25 000	-25 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 128 017	-213 827	-1 333 700	-171 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 536 528	2 664 544	1 330 845	1 364 828
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 582 753	4 384 118		
Kortsiktig gjeld	-46 225	-1 719 574		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 536 528	2 664 544		



NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 266 332	6 185 922	6 254 000	6 268 000
Andre inntekter	3	68 629	9 480	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 334 961	6 195 402	6 269 000	6 283 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 477	-32 430	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-22 907	-4 482	0	-5 000
Revisjonshonorar	6	-7 420	-6 875	-9 000	-7 000
Andre honorarer		-16 500	0	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-169 580	-165 285	-170 000	0
Konsulenthonorar	7	-158 380	-58 398	-30 000	-45 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	-28 200	-29 200
Drift og vedlikehold	8	-1 739 846	-3 474 763	-1 030 000	-1 070 000
Forsikringer		-594 568	-561 206	-589 000	-618 000
Kommunale avgifter	9	-1 445 287	-1 315 910	-1 429 000	-1 467 000
Ladepunkt		-3 735	0	0	0
Energi/fyring		-138 419	-141 565	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-458 516	-584 800	-470 000	-472 000
Andre driftskostnader	10	-808 581	-633 666	-947 500	-817 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 849 417	-7 238 579	-5 168 700	-4 966 700
DRIFTSRESULTAT		485 544	-1 043 177	1 100 300	1 316 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 089	14 336	0	5 000
Finanskostnader	12	-681 075	-785 495	-858 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-676 986	-771 159	-858 000	0
ÅRSRESULTAT		-191 442	-1 814 336	242 300	1 316 300
Overføringer:					
Udekket tap		-191 442	-1 814 336		



NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 679 000	18 679 000
Tomt		2 490 274	2 490 274
Andre varige driftsmidler	14	916 273	17 929
Aksjer og andeler	15	90	90
SUM ANLEGGSMIDLER		22 085 637	21 187 293
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		151 408	761 394
Driftskonto OBOS-banken		1 427 780	2 494 772
Sparekonto OBOS-banken		3 565	1 127 953
SUM OMLØPSMIDLER		1 582 753	4 384 118
SUM EIENDELER		23 668 390	25 571 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Udekket tap	16	-15 907 453	-15 716 011
SUM EGENKAPITAL		-15 892 853	-15 701 411
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 226 618	32 239 848
Borettsinnskudd	18	7 288 400	7 288 400
Annen langsiktig gjeld		0	25 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 515 018	39 553 248
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 091	1 710 288
Påløpte renter		3 134	5 034
Annen kortsiktig gjeld		0	4 252
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 225	1 719 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 668 390	25 571 411



9

Nedre Stovner Borettslag

Pantstillelse	19	40 148 400	40 148 400
Garantiansvar			

Oslo, 08.03.2021
Styret i Nedre Stovner Borettslag

Terje Knudsen /s/

Lisbet Flo /s/

Ali Gezen /s/

Per Hjelle /s/

Espen Mathiesen /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 402 908
Garasje	943 596
Leietillegg påbygg	916 884
Eiendomsskatt	3 344
Strøm elbil	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 266 332

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon fra ELVIA AS	29 260
Inntekter: El-bil lading	39 369
SUM ANDRE INNETEKTER	68 629

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-34 757
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 477

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 2019/2020, og er på kr 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 599
Ingar Hagen AS Prosjekt vedr. oppmåling av påbygg/tilleggsareal i 89 andeler	-145 000
SUM KONSULENTHONORAR	-158 380

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elektrikeren Kjell Sæterøy AS - Nytt utebelysningsanlegg	-779 812
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-779 812
Drift/vedlikehold bygninger	-88 680
Drift/vedlikehold VVS	-372 242
Drift/vedlikehold elektro	-11 123
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-398 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 813
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 739 846

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 586
Vann- og avløpsavgift	-876 671
Feieavgift	-22 768
Renovasjonsavgift	-542 262
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 445 287

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 750
Container	-114 888
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-128 390
Verktøy og redskaper	-1 333
Driftsmateriell	-14 978
Snørydding	-236 170
Gressklipping	-97 058
Andre fremmede tjenester	-771
Kontor- og datarekvisita	-12 403
Trykksaker	-2 181
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-13 204
Telefon, annet	-136 989
Porto	-2 344
Bank- og kortgebyr	-3 178
Velferdskostnader	-41 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-808 581

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 564
SUM FINANSINNTEKTER	4 089

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-203 661
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-82 946
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 004
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 229
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 799
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-163 202
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 566
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-150 668
SUM FINANSKOSTNADER	-681 075

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1972	18 399 000
Garasjer 2013	280 000
SUM BYGNINGER	18 679 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.686 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2018	22 411	
Avskrevet tidligere	-4 482	
Avskrevet i år	-4 482	13 447
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	921 252	
Avskrevet i år	-18 425	902 827
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		916 273

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-22 907****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i Øvre Fossum Gård à kr 90,-.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2017 -13 757 387

Nedbetalt tidligere 994 374

Nedbetalt i år 12 763 013

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017 -12 056 643

Nedbetalt tidligere -3 184 310

Nedbetalt i år 15 240 953

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2017 -2 535 602

Nedbetalt tidligere 1 828 044

Nedbetalt i år 200 657

-506 901

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 153 527

Nedbetalt i år 59 462

-2 787 011

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020 -29 189 856

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 257 149

-28 932 706

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-32 226 618****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972 -5 244 400

Tilleggsinnskudd -2 044 000

SUM BORETTSINNSKUDD -7 288 400



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 288 400
Pantelån	32 226 618
TOTALT	39 515 018

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

Bygninger	18 679 000
Tomt	2 490 274
TOTALT	21 169 274



Annem informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt 13 styremøter, møte med områdekomitéen og et regnskapsmøte med OBOS i perioden. Møtene ble avholdt hovedsakelig i TEAMS, men noen få unntak, og da ved Stovnerkameratenes klubbhus ved Stovnerbanen.

Hovedsakene vi har jobbet med i denne perioden har vært ferdigstillelse av søppelbrønner, lang trapp på A (dugnad), trapper på B, bytte av utvendig sikringsskap, LED lys i borettslaget, samt at vi har også byttet en del gamle ødelagte vinduer.

Styret

Se borettslagets hjemmeside på www.nsbl.no for kontaktinformasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Snømåking og gressklipping

Borettslaget har avtale med Frode Gran om snømåking. Gressklipping Frode Gran.

Parkering

Borettslaget har egen garasje til hvert rekkehus. Gjesteparkering finnes på hvert felt, se for øvrig husordensreglene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659636. 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 Eiendomsforvaltning AS 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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 Eiendomsforvaltning AS.

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 Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Stovner 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Elbil, avfallsystem, vinduer, fundament	Etablert nytt avfalls system. Eablering av ladesystem for el-biler i garasjen. Skifte av 27 vinduer. Reparasjon av fundament på to rekkehus.
2018 - 2019	Yttertak, vinduer, fundamentering	Skifte yttertak, vinduer, reparasjon av fundament på to rekkehus.
2017 - 2018	Nye tak og skifte av stoppekraner m.m.	Det er skiftet tak på alle husene bortsett fra noen få hus på D-feltet. Disse ferdigstilles vår 2018. Det er samtidig skiftet takrenner med ned-løp, pipehatter og tak-stiger i henhold til krav fra Oslo Brann og rednings-etat. Det er skiftet alle gamle stoppekraner i alle hus. Det er reparert fruktskade i S-15 med ny drenering og reparasjon av avløpskum ved S-15.
2016 - 2017	Asfaltering og trefelling	
2015 - 2016	Ytterkledning, maling, rør, m.m.	Alle kabler og skap er fjernet etter Canal Digital. Nye strøkasser på alle feltene. Reparasjon av fuktskader/brudd på rør i Smiuvegen 15 og Smiuvegen 203. Alle husene har nå ny panel og alle er malt med SINK (lik garasjene). Alle verandaer har liggende panel iht. våre vedtekter.
2014 - 2015	Fibernet, piper, luftekanaler, m.m.	Garasjene - etterkontroll er foretatt. Nytt kabelanlegg med fiber fra, Get Alle pipene er feid av Feie & tilsynstjenester AS Byttet rørledning Smiuv. 153-155 Rep. av fuktskader Smiuv. 17, 21- 23 og 163-165 Luftekanalene er feid av Norsk Muggsoppsanering AS
2012 - 2013	Nye garasjer, brannvern, asfalt, m.m.	Reparasjon av rørgate ved Smiuv.179-185. Gift i alle kummene v/Rentokil AS. Nye postkasser. Nytt brannslukningsapparat m/2 røykvarslere. Tømming av alle sandfangkummer. Opparbeidelse og ny asfalt i O. Fjertoftsvei 15-41 146 Nye garasjer ferdigstilt.



2011 - 2012	Ytterpanel	Alt dårlig ytterpanel er skiftet, samt overbygg i hht. vedlikeholds-rapporten fra Wito AS.
2010 - 2011	Tak, takrenner og vannrør	Byttet tak etter lekkasje på en bolig. Helt/delvis ombygging av tak på 7 boliger. Diverse reparasjoner av takrenner/nedløp. Innkassing av vannrør under hus. Utbedring av påbygg med råte.
2009 - 2009	Utskifting av alle opprinnelige vinduer	
2007 - 2008	Vedlikehold av påbygg og tak	Skiftet defekte vinduer og balkongdører. Husene beises, vinduene males og grunnmur repareres og males. Dårlige vinduer byttes. Reparasjon av takrenner og nedløp. Sjekke tak og fjerne mose. Sjekke drenering .
2006 - 2007	Rehabilitering	Rep. jording.
2001 - 2002	Ny takpapp på 32 garasjer	
1994 - 1994	Våtrom og bunnledninger	Våtromsinspeksjon og videoinspeksjon av bunnledninger og avtrekk.
1993 - 1993	Vindusutskifting	4 vinduer i hver leilighet ble byttet. Noen andelseiere byttet flere vinduer.
1992 - 1992	Nye tak	Det ble lagt nye tak og de første vinduene ble skiftet.



Sak 4

Endring vedtekter, styrets oppgaver, låneopptak/avdragsfrihet

Forslag fremmet av: Anita Pelsholen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Den økonomiske situasjonen i borettslaget har innvirkning på verdien til den enkeltes andelseier.

Med bakgrunn i dette fremmes det et forslag til vedtektsendringer som bidrar til at andelseierne gjennom generalforsamlingen tar beslutningen om vesentlige økonomiske saker som kan påvirke verdien på den enkelte andel.

Generalforsamlingen må godkjenne alle lån og også eventuell behov for å utsette avdrag (be om avdragsfrihet) på eksisterende lån.

Nåværende tekst:

8-2 Styrets oppgaver

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

Endres til:

8-2 Styrets oppgaver

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

4. å ta opp lån eller be om avdragsfrihet på eksisterende lån

Styrets innstilling

Forslaget vil medføre at styret mister muligheten til å ta fordelaktige beslutninger på vegne av beboerne og borettslaget. I noen tilfeller kan det være en fordel med avdragsfrihet eller at lånet økes for å dekke helt nødvendige utgifter, ettersom det kan skje uforutsette ting. Da vil det være veldig upraktisk om det først må innkalles til en ekstraordinær generalforsamling. Styret er derfor imot forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget.



Sak 5

Endring vedtekter, styrets oppgaver, budsjettoverskridelse

Forslag fremmet av: Anita Pelsholen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Den økonomiske situasjonen i borettslaget har innvirkning på verdien til den enkeltes andelseier.

Med bakgrunn i dette fremmes det to forslag til vedtektsendringer som bidrar til at andelseierne gjennom generalforsamlingen tar beslutningen om vesentlige økonomiske saker som kan påvirke verdien på den enkelte andel.

Generalforsamlingen må godkjenne disposisjoner utover budsjettet som er fremlagt for generalforsamlingen. Grensen settes til 10% av det gjeldende totalbudsjettet (kostnader). Hvis budsjettet for innværende år har en totalt kostnadsramme på kr 5 millioner så har styret en fullmakt til å overskride denne rammen med opp til 10% (kr 500.000). Total budsjettoverskridelse på over 10% (over kr 500.000) godkjennes av generalforsamlingen før styret pådrar borettslaget kostanden.

8-2 Styrets oppgaver

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to

tredjedels flertall fatte vedtak om:

Nytt punkt 7:

7. disposisjoner som medfører en budsjettoverskridelse av årets budsjett på over 10% av de totale budsjettet kostnadene

Styrets innstilling

Hva skjer om det kommer uforutsette utgifter det ikke er budsjettet for? Det vil være svært upraktisk at det da må innkalles til en ekstraordinær generalforsamling. Styret vil også alltid ha en intensjon om å holde det vedtatte budsjettet. Derfor fremstår dette som en unødvendig vedtektsendring. Styret er imot forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget.



Sak 6

Endring av vedtektene, styret og dets vedtak

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret mener det er behov for noe klargjøring av vedtekter rundt hvem som skal sitte i styret og hvordan valgkomiteen skal velges.

Derfor er det forslag om å legge til tre punkter under vedtektene § 8-1.

Dagens tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer

Ny tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det er ønskelig at alle felt skal være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(5) Styret innstiller på medlemmer til valgkomite.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget.

Sak 7

Endring av vedtekter, nærmere om betingelser for utvidelse av leilighet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ser behov for at byggetillatelser også er innom styret før de sendes til Plan - og Bygningsetaten. Derfor legges dette til i vedtektene § 12-3.

Nåværende tekst:

C) Den som vil bygge ut eller foreta andre utvendige forandringer på rekkehuset samt bygge frittliggende bod, må selv sørge for å innhente byggetillatelser hos Planog Bygningsetaten. Byggetegninger skal være utført i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Plan- og Bygningsetaten. Utbyggeren skal legge tegningene frem til de berørte naboer for gjennomsyn. Har en av naboene innvendinger mot utbyggingen skal dette meddeles styret skriftlig. Viktige innvendinger mot utbyggingen, som f.eks. forringet bomiljø, skal tas til følge og utbyggingen kan nektes. Styrets avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen. Tegningene skal stemples av styret at de er godkjente før de sendes til Plan- og Bygningsetaten. Kopi av byggetillatelse skal sendes styret innen byggestart. Den enkelte må selv skaffe en ansvarshavende for byggearbeidene, og han må selv engasjere entreprenør eller byggmester. En andelseier kan selv stå som ansvarshavende hvis han er kvalifisert og godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

Ny tekst:

C) Den som vil bygge ut eller foreta andre utvendige forandringer på rekkehuset samt bygge frittliggende bod, må selv sørge for å innhente byggetillatelser fra styret, og etter dette hos Plan- og Bygningsetaten. Byggetegninger skal være utført i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Plan- og Bygningsetaten. Utbyggeren skal legge tegningene frem til de berørte naboer for gjennomsyn. Har en av naboene innvendinger mot utbyggingen skal dette meddeles styret skriftlig. Styrets avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen. Tegningene skal stemples av styret at de er godkjente før de sendes til Plan- og Bygningsetaten. Kopi av byggetillatelse skal sendes styret innen byggestart. Den enkelte må selv skaffe en ansvarshavende for byggearbeidene, og må selv engasjere entreprenør eller byggmester. En andelseier kan selv stå som ansvarshavende utbygger dersom vedkommende er kvalifisert og godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget.



Sak 8

Endring husordensreglene punkt D. Trafikkavvikling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ser et behov for noen tilleggspunkter under husordensreglene.

Nåværende tekst:

Motorkjøretøyer har bare adgang til bolig gatene ved transport av syke og

bevegelseshemmede, renovasjon og for nødvendig av- og pålessing av tunge gjenstander.

God bokultur er at man kjører i gangfart, max 15 km/h, på borettslagets område, slik at vi i fellesskap bidrar til å unngå ulykker. Unødig bruk av horn og rusing av motor er forbudt. I følge trafikkforskriftene er det forbudt å la bilen stå med motoren igang. Reparasjonsarbeider på motorkjøretøyer og bilvask må ikke utføres slik at det er til sjanse for andre. Det er ikke tillatt å utføre dette i gatene mellom husrekkene eller på snuplassen. Olje- og bensinsøl og annet avfall må ikke forekomme. Spesielt om vinteren må man kunne flytte bilene av hensyn til snømåking.

- Bilvrak o.l. tillates derfor ikke hensatt på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers risiko og regning.
- Midlertidig oppstilling av husvogner tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.
- Det er ikke tillatt å parkere tilhengere eller biler med total lengde større enn 5 meter på borettslagets parkeringsplasser, fellesområder eller i garasje.
- Parkering skal bare skje på oppmerkede parkeringsplasser eller i garasje. Har man garasje SKAL bilen parkeres i garasjen og ikke på parkeringsplass. Parkering utenom oppmerket parkeringsplass er ikke tillatt.
- Parkering på borettslagets parkeringsplass, felt-C, kan kun skje med synlig parkeringsoblat. Beboerne må gjøre sine gjester oppmerksomme på disse bestemmelser. Parkering utover disse reglene vil føre til borttauing for eiers regning og risiko. Styret har fullmakt til å effektivere eventuelle båtlegginger og borttauing, samt gjøre endringer i parkeringsreglene ved behov.

Ny tekst:

Motorkjøretøyer har bare adgang til bolig gatene ved transport av syke og bevegelseshemmede, renovasjon og for nødvendig av- og pålessing av tunge gjenstander. God bokultur er at man kjører i gangfart, max 15 km/h, på borettslagets område, slik at vi i fellesskap bidrar til å unngå ulykker. Unødig bruk av horn og rusing av motor er forbudt. Ifølge trafikkforskriftene er det forbudt å la bilen stå med motoren i gang. Reparasjonsarbeider

på motorkjøretøyer og bilvask må ikke utføres slik at det er til sjanse for andre. Det er ikke tillatt å utføre dette i gatene mellom husrekkene eller på snuplassen. Olje- og



bensinsøl og annet avfall må ikke forekomme. Spesielt om vinteren må man kunne flytte bilene av hensyn til snømåking.

- Avskiltede biler, og bilvrak o.l. tillates derfor ikke hensatt på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers risiko og regning.
- Midlertidig oppstilling av husvogner tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.
- Det er ikke tillatt å parkere biler med totallengde større enn 5 meter på borettslagets parkeringsplasser, fellesområder eller i garasje.
- Tilhengere kan ikke stå på parkeringsplasser, eller i garasjer, lenger en 24 timer, uten styrets skriftlige godkjenning.
- Parkering skal bare skje på oppmerkede parkeringsplasser eller i garasje. Minst en bil fra husholdningen, SKAL parkeres i garasjen og ikke på parkeringsplass. Parkering utenom oppmerket parkeringsplass er ikke tillatt.
- Parkering på borettslagets parkeringsplass, felt-C, kan kun skje med synlig parkeringsoblat. Beboerne må gjøre sine gjester oppmerksomme på disse bestemmelser.

Parkering utover disse reglene vil føre til borttauing for eiers regning og risiko.

De som lader bilen på stikkontakten i garasjen, mister strømmen i stikkontakten. De får tilbake strømmen i stikkontakten etter godkjent lader er montert ihht. gjeldene retningslinjer. Lading av bil i Nedre Stovner Borettslag skal foregå på styregodkjente ladebokser.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i henhold til forslaget.



Sak 9

Endring husordensreglene punkt E. Sjøppel og avfall

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ser behov for noen endringer på husordensreglene rundt søppelhåndtering.

Nåværende tekst:

Sjøppelkassene er beregnet for husholdningsavfall. Beboer må til enhver tid forholde seg til renovasjonsetatens regler vedrørende avfallssortering. Spesielt giftig eller eksplosjonsfarlig avfall må ikke legges i søppelkassene. Jord/sand og glass må ikke kastes i søppelkassen.

Sjøppelkassene må ikke overfylles (lokket skal alltid slutte helt til). Husk å trykke søppelet godt ned, da dette gir mer plass. Sjøppel utenom søppelkassene må ikke forekomme, da

dette ikke fjernes av renovasjonsarbeiderne. Hvis det til sine tider skulle være helt fullt på en søppelplass (standplass), er det adgang til å nytte en annen. Sjøppelplassene

(standplassene) må holdes ryddige og rene, og det må sørges for snøfjerning og sandstrøing om vinteren. Borettslaget sørger for vask av søppelkassene en gang per år.

Papirmateriale som kan nyttes til gjenvinning kastes i papirbeholderne som er satt ut på borettslagets søppelplasser.

Større avfall som trær og busker, samt avkapp fra disse kastes i

avfallscontainerne/Komprimatorbil ved vår- og høstoppyddingen. Fjerning av avfall fra større

og mindre byggearbeider på og i leiligheten er beboers eget ansvar å fjerne.

Ny tekst:

Sjøppelbrønnene er beregnet for papp og husholdningsavfall. Beboer må til enhver tid forholde seg til renovasjonsetatens regler vedrørende avfallssortering. Det er ikke lov å kaste spesielt giftig eller eksplosjonsfarlig avfall, som maling og batterier, dette gjelder også jord, sand og glass.

Sjøppelbrønner må ikke overfylles, og området rundt skal ikke forsøples, da dette ikke fjernes av renovasjonsarbeiderne. Sjøppel utenom søppelsjakter må ikke forekomme. Sjøppelplassene (standplassene) må holdes ryddige og rene, og det må sørges for snø fjernes og grusing om vinteren. Borettslaget sørger for vask av søppelsjakter. Papp og papir skal kastes i papirbrønnen som er satt ut på borettslagets søppelplasser. Husk at pappen må kuttes så den passer i innkastet.

Større avfall som trær, busker, samt avkapp fra disse kastes i Komprimatorbil (ved vår- og høstoppyddingen), eller på gjenbruksstasjon.



Spesialavfall som for eksempel glass, keramikk, batterier, isopor, gummi, gips, trykkimpregnert treverk, isolasjon etc. skal kastes på gjenbruksstasjon. Dette gjelder også alt elektronisk avfall, som f.eks. blender, telefon, PC, panelovn etc.

Sortering og fjerning av avfall grunnet byggearbeider fra boenheten, er beboers eget ansvar å fjerne.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i henhold til forslaget.



Sak 10

Forslag om kameraovervåkning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ønsker å sette opp kameraovervåkning, pga. hærverk og gjentatte ubehageligheter i borettslaget. Kameraene vil overvåke garasje- og parkeringsanlegg, samt fellesarealer som for eksempel lekeplasser. Det sjekkes ut en 3. part til å drifte systemet. Personvernet vil bli ivaretatt. Kostnadsrammen er begrenset til kroner 50 000 for kjøp og installasjon.

Forslag til vedtak

Styret går til anskaffelse av kameraovervåkning med en kostnadsramme

på kroner 50 000.



Sak 11

Honorar til fritidsansvarlige

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til fritidsansvarlige settes til kroner 2500 per medlem. Dette gjelder også for året 2019.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til fritidsansvarlige settes til kroner 2500 per medlem. Dette gjelder også for året 2019.



Sak 12

Honorar til områdekomiteen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til områdekomiteen settes til kroner 1000 per medlem. Dette gjelder også for året 2019.

Forslag til vedtak

Godtgjørelsen til områdekomiteen settes til kroner 1000 per medlem. Dette gjelder også for 2019.



Sak 13

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kroner 230 000.



Sak 14

Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Terje Knudsen



Sak 15

Valg av fritidsansvarlige

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Erik Tønnesen

Gry Merete Tveten

Iren Mythe Kvien



Sak 16

Valg av områdekomite

Roller og kandidater

Valg av 1 Felt A nedre Velges for 1 år

Moshin Raza

Valg av 1 Felt A øvre Velges for 1 år

Amir Zharki

Valg av 2 Felt B nedre Velges for 1 år

Musie Tekle

Per Hjelle

Valg av 2 Felt B øvre Velges for 1 år

Przemyslaw D. Makulus

Roger Meidell Olsen

Valg av 2 Felt C Velges for 1 år

Morten Breen

Nina Jørgensen

Valg av 2 Felt D Velges for 1 år

Pål Myklebost

Svein Sikle



Sak 17

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Asha Alam

Anita Pelsholen

Saba Tekie Ghebremicael



Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Espen Johannessen

Thao Pham Thi Hong

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Bård Apneseth

Viggo Amandus Elstad Strømsnes



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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