



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 179 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDREGT. 27 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Dora Raknes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.09.2021

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, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		522 988	558 522
Sum inntekter		522 988	558 522
Kostnader			
Lønnskostnad			13 692
Annen driftskostnad		688 758	936 473
Sum kostnader		688 758	950 165
Driftsresultat		-165 770	-391 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 894	11 699
Sum finansinntekter		9 894	11 699
Annen finanskostnad		125 811	132 446
Sum finanskostnader		125 811	132 446
Netto finans		-115 917	-120 747
Ordinært resultat før skattekostnad		-281 687	-512 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		-281 687	-512 390
Årsresultat		-281 687	-512 390
Totalresultat		-281 687	-512 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-281 687	-512 390
Sum overføringer og disponeringer		-281 687	-512 390



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		17 393 561	17 393 561
Sum varige driftsmidler		17 393 561	17 393 561
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 393 561	17 393 561
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 843	37 493
Sum fordringer		10 843	37 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		128 143	141 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 143	141 769
Sum omløpsmidler		138 985	179 262
SUM EIENDELER		17 532 546	17 572 823

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 553 665	2 835 352
Sum opptjent egenkapital		2 553 665	2 835 352
Sum egenkapital		2 554 665	2 836 352
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 372 997	3 989 803
Øvrig langsiktig gjeld		10 299 081	10 299 081
Sum annen langsiktig gjeld		14 672 078	14 288 884
Sum langsiktig gjeld		14 672 078	14 288 884
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		466	23 727
Leverandørgjeld		239 519	368 212
Skyldige offentlige avgifter			1 692
Annen kortsiktig gjeld		65 819	53 955
Sum kortsiktig gjeld		305 804	447 587
Sum gjeld		14 977 882	14 736 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 532 546	17 572 823



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 730550

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 179 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDREGT. 27 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Dora Raknes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.09.2021

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, 22.09.2021



Organisasjonsnr: 987 179 880
NORDREGT. 27 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		522 988	558 522
Sum inntekter		522 988	558 522
Kostnader			
Lønnskostnad			13 692
Annen driftskostnad		688 758	936 473
Sum kostnader		688 758	950 165
Driftsresultat		-165 770	-391 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 894	11 699
Sum finansinntekter		9 894	11 699
Annen finanskostnad		125 811	132 446
Sum finanskostnader		125 811	132 446
Netto finans		-115 917	-120 747
Ordinært resultat før skattekostnad		-281 687	-512 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		-281 687	-512 390
Årsresultat		-281 687	-512 390
Totalresultat		-281 687	-512 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-281 687	-512 390
Sum overføringer og disponeringer		-281 687	-512 390



Organisasjonsnr: 987 179 880
NORDREGT. 27 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 17 393 561 17 393 561
Sum varige driftsmidler 17 393 561 17 393 561

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 17 393 561 17 393 561

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 10 843 37 493
Sum fordringer 10 843 37 493

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 128 143 141 769
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 128 143 141 769

Sum omløpsmidler 138 985 179 262

SUM EIENDELER 17 532 546 17 572 823

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 000 1 000
Sum innskutt egenkapital 1 000 1 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 2 553 665 2 835 352



Sum opptjent egenkapital	2 553 665	2 835 352
Sum egenkapital	2 554 665	2 836 352
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 372 997	3 989 803
Øvrig langsiktig gjeld	10 299 081	10 299 081
Sum annen langsiktig gjeld	14 672 078	14 288 884
Sum langsiktig gjeld	14 672 078	14 288 884
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	466	23 727
Leverandørgjeld	239 519	368 212
Skyldige offentlige avgifter		1 692
Annen kortsiktig gjeld	65 819	53 955
Sum kortsiktig gjeld	305 804	447 587
Sum gjeld	14 977 882	14 736 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 532 546	17 572 823



Organisasjonsnr: 987 179 880
NORDREGT. 27 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

Nordregt. 27 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. august - 2. september 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Nordregt. 27 Borettslag. Avstemningen åpner 30. august kl. 09:00 og lukker 2. september kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6452>

Det holdes også et frivillig møte 30. august kl. 09:00 , Digitalt møteløsning Teams..

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Langtidsplan for utearealer
7. Revidering av vedtektene
8. Salg av loftsdel B-oppgang
9. Utarbeidelse av 10-årig vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordregt. 27 Borettslag

Christine Langstrand Karlsen

Annie-Sofie Frøshaug

Kristin Kollsete



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

Vedlegg

1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christine Langstrand Karlsen	Nordre Gate 27 B
Styremedlem	Annie-Sofie Frøshaug	Nordregate 27
Styremedlem	Kristin Kollsete	Nordregate 27 B
Varamedlem	Inga Gullhav	Nordregate 27
Varamedlem	Kirsti Ulvestad	Nordregate 27

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

Generelle opplysninger om Nordregate. 27 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Nordregt. 27 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987179880, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordre Gate 27

Gårds- og bruksnummer:

228 244

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Nordregt. 27 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 Flattum & Co AS.



Årsberetning Styrets arbeid 2020-21

Endelig bekreftelse på henleggelse av utestående krav på 240.000,- grunnet døgnmulkt hos Oslo Brann og Redning foreligger (Videre beskrevet OBRE). Dette ble vedtatt etter vellykket befarng i fellesareal med representant fra OBRE.

Styret har dette året jobbet med ferdigstilling av fuktutbedring.

Utbedringen viser allerede at verdiene på fuktnivå i A-blokka er drastisk forbedret.

Ifølge utførende firma vil verdiene gradvis synke til akseptabelt nivå over tid.

Borettslaget har over tid havnet i en økonomisk situasjon hvor faste utgifter ikke lengre kunne håndteres. Grunnen til dette er store uforutsette utgifter i form av krav til Oslo Brann og Redning, samt uforutsette hendelser ved renovering av fasade og utbedring av bakgårdsareal. I ekstraordinær generalforsamling (videre beskrevet EG) ble det vedtatt innkreving av to like store innbetalinger fordelt på alle andeler over fellesutgiftene. Sum pr. andel: 5000/2. Denne fordeling er gjort likt på antallet andeler, ikke pr. andelsbrøk. EG vedtok også en økning av fellesutgiftene i borettslaget med 10%, og videre med indeksregulert årlig justering. Dette ble enstemmig vedtatt. Disse tiltak vil medføre at borettslaget over tid vil opparbeide en solid likviditet.

Tv/Internett-utgifter blir nå fakturert pr. fellesutgifter til hver andel. I sum utarbeidet med GET har hver andel en grunnpakke med kanaler og 250/250Mb internett.

Ytterdører i blokk A, og B har blitt utbedret av underleverandør til den ansvarlige entreprenør da dører ble byttet. Dette er nå utbedret i begge blokker.



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 522 988.

Dette er kr 24 012 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere innkrevde felleskostnader se nærmere opplysninger i note 2 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 688 758.

Dette er kr 280 158 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av bygninger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 281 687 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr 166 819.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2021. Tiltakene innebærer blant annet en økning av felleskostnader på 10 % fra 01.05.2021 og ekstraordinær innkreving på kr 50 000 med forfall 01.05 og 01.06.2021.

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 100 000 til ordinært 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordregt. 27 Borettslag.

Lån

Nordregt. 27 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Nordregt. 27

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nordregt. 27 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 281.687. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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


Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16.juni 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



NORDREGT. 27 BORETTSLAG ORG.NR. 987 179 880, KUNDENR. 6452

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.		-268 325	378 332	-268 325	-166 818
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-281 687	-512 390	23 400	84 988
Tillegg for nye langsiktige lån	13	4 398 959	0	0	0
Fradrag for innfridd lån	13	-3 896 259	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-119 506	-134 267	-143 000	-91 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		101 507	-646 657	-119 600	-6 012
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-166 819	-268 325	-387 925	-172 830

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	138 985	179 262
Kortsiktig gjeld	-305 804	-447 587
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-166 819	-268 325



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	522 988	558 522	547 000	642 000
SUM DRIFTSINTEKTER		522 988	558 522	547 000	642 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	12 000	-1 692	0	-1 800
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	0	-12 000
Revisjonshonorar	5	-9 197	-5 875	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-49 268	-47 880	-50 000	-54 000
Konsulenthonorar	6	-12 443	-2 460	-15 000	-12 000
Kontingenter		0	0	-1 000	0
Drift og vedlikehold	7	-327 417	-611 595	-60 000	-100 000
Forsikringer		-76 790	-70 096	-70 000	-79 000
Kommunale avgifter	8	-106 242	-99 426	-106 100	-107 212
Energi/fyring		-26 001	-43 963	-40 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 647	-38 390	-40 000	-45 000
Andre driftskostnader	9	-38 754	-16 788	-18 500	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-688 758	-950 165	-408 600	-472 012
DRIFTSRESULTAT		-165 770	-391 643	138 400	169 988
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 894	11 699	0	0
Finanskostnader	11	-125 811	-132 446	-115 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 917	-120 747	-115 000	-85 000
ÅRSRESULTAT		-281 687	-512 390	23 400	84 988
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-281 687	-512 390		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	15 654 205	15 654 205
Tomt		1 739 356	1 739 356
SUM ANLEGGSMIDLER		17 393 561	17 393 561
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 811
Forskuddsbetalte kostnader		10 843	33 682
Driftskonto OBOS-banken		127 909	18 706
Sparekonto OBOS-banken		234	123 063
SUM OMLØPSMIDLER		138 985	179 262
SUM EIENDELER		17 532 546	17 572 823
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		2 553 665	2 835 352
SUM EGENKAPITAL		2 554 665	2 836 352
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 372 997	3 989 803
Borettsinnskudd	14	10 299 081	10 299 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 672 078	14 288 884
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 291	3 291
Leverandørgjeld		239 519	368 212
Skyldige offentlige avgifter		0	1 692
Påløpte renter		466	12 800
Påløpte avdrag		0	10 927
Annen kortsiktig gjeld	15	62 528	50 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		305 804	447 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 532 546	17 572 823
Pantstillelse	16	21 792 561	14 423 151
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Nordregt. 27 Borettslag

Christine L. Karlsen

Annie-sofie Frøshaug

Kristin Kollsete

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	260 004
Varmtvann	31 968
Lån Leiligheter	254 880
Renter og avdrag for mye innkrevd	-23 864
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	522 988

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 692
Styrehonorar og arb.avg. Avsetning 2019 tilbakeført	13 692
SUM PERSONALKOSTNADER	12 000

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 12 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 197.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 443
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-12 443
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-236 905
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-1 240
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	10 466
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-99 738
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-327 417
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 030
-----------------------	---------

Feieavgift	-2 085
------------	--------

Renovasjonsavgift	-57 127
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-106 242
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 945
-----------	--------

Renhold ved firmaer	-15 027
---------------------	---------

Andre kontorkostnader	-13 420
-----------------------	---------

Porto	-146
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 215
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 754
----------------------------------	----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13
-------------------------------------	----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	171
------------------------------------	-----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	95
---	----

Kundeutbytte fra Gjensidige	9 615
-----------------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	9 894
----------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**



11

Nordregt. 27 Borettslag

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-92 916
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 654
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 892
Renter tvangsbøter	-10 349
SUM FINANSKOSTNADER	-125 811

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	17 393 561
Tomt utskilt 2016	-1 739 356
SUM BYGNINGER	15 654 205

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.228/bnr.244

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-5 735 856
Nedbetalt tidligere	1 746 053
Nedbetalt i år	93 544
Innfridd lån	3 896 259

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Lånet er refinansiering av lån i Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 896 259
Nedbetalt i år	23 902
	-3 872 357

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-502 700
Nedbetalt i år	2 060
	-500 640

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 372 997
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-10 299 081
------------------	-------------



SUM BORETTSINNSKUDD	-10 299 081
----------------------------	--------------------

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto saldo 01.01. -38 664

Avregningskonto i 2020 -23 864

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-62 528
-----------------------------------	----------------

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 10 299 081

Pantelån 4 372 997

TOTALT	14 672 078
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 15 654 205

Tomt 1 739 356

TOTALT	17 393 561
---------------	-------------------

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76543583. 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.

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.

Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Christine Langstrand Karlsen

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Ligger vedlagt som fil i sak 1.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Oline Sofie Bråten Bergan

Oline Sofie Bråten Bergan

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Kirsti Ulvestad

Kristin Kollsete

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Annie Sofie Frøshaug

Ella Ghosh

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Kirsti Ulvestad

Oline Sofie Bråten Bergan



Sak 6

Langtidsplan for utearealer

Forslag fremmet av: Oline Sofie Bråten Bergan

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er behov for å utarbeide en plan for felles utearealer som strekker seg over flere år, slik at borettslaget trinnvis kan løfte bakgårdens standard.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget om utarbeidelse av langtidsplan av uteareal og er enig i at dette er hensiktsmessig for vedlikehold og videreutvikling av pent uteareal.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å innhente innsikt på beboernes ønsker og visjon for bakgården, i tillegg til å utarbeide en flerårsplan for å oppnå dette.



Sak 7

Revidering av vedtektene

Forslag fremmet av: Kirsti Ulvestad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslagets vedtekter har behov for en revisjon og gjennomgang

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til en gjennomgang og en eventuell revisjon av nåværende vedtekter.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å revidere borettslagets vedtekter. Forslaget fremlegges på neste Årsmøte for godkjenning



Sak 8

Salg av loftsdel B-oppgang

Forslag fremmet av: Kirsti Ulvestad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at Årsmøtet vedtar igangsetting av en prosess rundt salg av halvdel av loftet i B-oppgangen som per idag er råloft. Dette for å øke borettslagets likviditet.

Styrets innstilling

I denne sak har styret innvendinger rundt oppstart av prosess med salg. Denne prosess har vært i utarbeidelse i lang tid og økonomiaspektet må utarbeides nærmere for å se på lønnsomhet. Denne sak utdypes nærmere muntlig i årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret får fullmakt til å igangsette en utredning med sikte på salg av råloft i B-oppgangen. Endelig beslutning gjøres ved neste årsmøtet, evt ekstraordinært årsmøte - basert på de innhentede opplysninger.



Sak 9

Utarbeidelse av 10-årig vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av: Kirsti Ulvestad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har behov for en langsiktig vedlikeholdsplan med budsjett. Dette for å ivareta byggenes behov for oppgradering og vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til utarbeidelse av 10års vedlikeholdsplan og ser at dette er hensiktsmessig iht vedlikehold og drift av begge byggene i Nordre gate 27.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utarbeide en 10-årig vedlikeholdsplan. Det må settes av et budsjett for å kunne innhente ekspertise iht byggenes beskaffenhet.



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: 22 86 55 00
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.