



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|---|
| Organisasjonsnummer: | 987 462 175 |
| Organisasjonsform: | Borettslag |
| Foretaksnavn: | NESODDEN TERASSE 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: | Karoline Teigen Helgeby |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 12.05.2021 |

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 986 118 | 3 042 360 |
| Sum inntekter | | 4 986 118 | 3 042 360 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 77 460 | 77 920 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 37 375 | 37 375 |
| Annen driftskostnad | | 1 439 389 | 1 273 013 |
| Sum kostnader | | 1 554 224 | 1 388 309 |
| Driftsresultat | | 3 431 894 | 1 654 051 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 288 | 2 493 |
| Sum finansinntekter | | 1 288 | 2 493 |
| Annen finanskostnad | | 565 463 | 679 367 |
| Sum finanskostnader | | 565 463 | 679 367 |
| Netto finans | | -564 175 | -676 874 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 867 720 | 977 177 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 867 720 | 977 177 |
| Årsresultat | | 2 867 720 | 977 177 |
| Totalresultat | | 2 867 720 | 977 177 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 867 720 | 977 177 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 867 720 | 977 177 |



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 | | 91 217 200 | 91 217 200 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 174 417 | 211 792 |
| Sum varige driftsmidler | | 91 391 617 | 91 428 992 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 91 391 617 | 91 428 992 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 70 | 352 |
| Andre fordringer | | 146 459 | 122 542 |
| Sum fordringer | | 146 529 | 122 894 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 152 103 | 269 209 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 152 103 | 269 209 |
| Sum omløpsmidler | | 298 632 | 392 103 |
| SUM EIENDELER | | 91 690 249 | 91 821 095 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 100 | 3 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 100 | 3 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 13 597 918 | 10 730 198 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 597 918 | 10 730 198 |
| Sum egenkapital | | 13 601 018 | 10 733 298 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 23 344 220 | 26 357 375 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 54 670 100 | 54 670 100 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 78 014 320 | 81 027 475 |
| Sum langsiktig gjeld | | 78 014 320 | 81 027 475 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 296 | 4 116 |
| Leverandørgjeld | | 53 642 | 52 274 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 157 | 3 011 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 18 816 | 921 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 74 911 | 60 322 |
| Sum gjeld | | 78 089 231 | 81 087 797 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 91 690 249 | 91 821 095 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446524

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 462 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESODDEN TERASSE 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: Karoline Teigen Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 987 462 175
NESODDEN TERASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 986 118 | 3 042 360 |
| Sum inntekter | | 4 986 118 | 3 042 360 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 77 460 | 77 920 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 37 375 | 37 375 |
| Annen driftskostnad | | 1 439 389 | 1 273 013 |
| Sum kostnader | | 1 554 224 | 1 388 309 |
| Driftsresultat | | 3 431 894 | 1 654 051 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 288 | 2 493 |
| Sum finansinntekter | | 1 288 | 2 493 |
| Annen finanskostnad | | 565 463 | 679 367 |
| Sum finanskostnader | | 565 463 | 679 367 |
| Netto finans | | -564 175 | -676 874 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 867 720 | 977 177 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 867 720 | 977 177 |
| Årsresultat | | 2 867 720 | 977 177 |
| Totalresultat | | 2 867 720 | 977 177 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 867 720 | 977 177 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 867 720 | 977 177 |



Organisasjonsnr: 987 462 175
NESODDEN TERASSE BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 91 217 200 | 91 217 200 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 174 417 | 211 792 |
| Sum varige driftsmidler | | 91 391 617 | 91 428 992 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 91 391 617 | 91 428 992 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 70 | 352 |
| Andre fordringer | | 146 459 | 122 542 |
| Sum fordringer | | 146 529 | 122 894 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 152 103 | 269 209 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 152 103 | 269 209 |
| Sum omløpsmidler | | 298 632 | 392 103 |
| SUM EIENDELER | | 91 690 249 | 91 821 095 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 100 | 3 100 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 3 100 | 3 100 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 13 597 918 | 10 730 198 |
| Sum opptjent egenkapital | 13 597 918 | 10 730 198 |
| Sum egenkapital | 13 601 018 | 10 733 298 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 23 344 220 | 26 357 375 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 54 670 100 | 54 670 100 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 78 014 320 | 81 027 475 |
| Sum langsiktig gjeld | 78 014 320 | 81 027 475 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 2 296 | 4 116 |
| Leverandørgjeld | 53 642 | 52 274 |
| Skyldige offentlige avgifter | 157 | 3 011 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 816 | 921 |
| Sum kortsiktig gjeld | 74 911 | 60 322 |
| Sum gjeld | 78 089 231 | 81 087 797 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 91 690 249 | 91 821 095 |



Organisasjonsnr: 987 462 175
NESODDEN TERASSE 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:

0.75

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

Nesodden Terrasse Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nesodden Terrasse Borettslag. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5534>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Utvendig vedlikehold (Maling)
6. Valgkomite
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nesodden Terrasse Borettslag

Tommy Stenrud

Kristin Ellingsvold

Märtha Zahl



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 en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Svein-Erik Nilssen

Forslag til vedtak

Svein-Erik Nilssen velges



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-



Sak 4

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 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|---------------|
| Leder | Tommy Stenrud | Lalienveien 6 |
| Styremedlem | Kristin Ellingsvold | Lalienveien 6 |
| Styremedlem | Märtha Zahl | Lalienveien 6 |
| Varamedlem | Thorbjørn Søgner Hoff | Lalienveien 6 |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|---------------|
| Svein Olav Jacobsen | Lalienveien 6 |
| Cato Zahl Pedersen | Lalienveien 6 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nesodden Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Nesodden Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987462175, og ligger i NESODDEN kommune med følgende adresse:

Lalienveien 6

Gårds- og bruksnummer :

30 447

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.

Nesodden Terrasse Borettslag hadde i 2020 en ansatt. Det har ikke vært noen skader eller ulykker.

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 PWC.



Styrets arbeid

Det har i perioden siden forrige generalforsamling blitt avholdt 2 tradisjonelle styremøter. Alle møter protokollføres på styrevernet.no.

I denne perioden og neste blir det mye fokus på vedlikehold\reparasjoner\forbedringer fra styret. Det er ikke lett og få til alt da Coronaviruset er over oss. Men mye har kommet på plass.

Brannsikkerhet, gjennomgå merking\skilting av brannutstyr og nødutganger i Borettslaget. Er på plass og godkjent av Follo Brannvesen etter befaring i høsten 2020. Det som står igjen, er oversikt kart på hvor alle leiligheter befinner seg i blokken.

HMS-arbeid i Nesodden Terrasse Borettslag, er aktivert, HMS vil involvere alle beboere ved at det kommer mere informasjon (egenkontrollister) som skal fylles ut av beboere og sendes inn til styret for arkivering.

Planlagt\utført vedlikehold denne perioden.

Svalgang takene ble tettet høsten 2020. Vannutkast (vannrenne) på sørenden av heis huset har blitt satt opp på nytt, da det viste seg at dette har vært feilmontert, vannet kom inn i gangene, vannutkast andre siden av heishuset blir satt opp på nytt april\mai 2021.

Nytt ringe klokke system har blitt montert høsten 2020. Det gamle virket ikke.

Port og dør inn\ut av søplerommet har blitt monter, brann varsling har blitt montert i søplerommet, (S24).

Ny maling yttervegger, det har blitt malt 21 av 31 leilighets vegger inn mot fjellet sommer\høsten 2020, dette arbeidet har blitt utført av beboere og en sprek gjeng på dugnad, en stor takk til beboere og dugnad gjengen, dere har utført et godt stykke male arbeid. Vi har hatt på befaring 3 male firmaer samt en representant fra Jotun (malings produsent) høsten 2020 som ønsker å male front og sidevegger.

Det har vært utløst 2 alarmer til S24 (borettslagets brannvarslingssystem) i denne perioden. Det har vært utrykning på 1 av disse. Årsaken til utrykninger har vært feil i systemet eller dårlig renhold av filteret i avtrekk viften over komfyr. Antall alarmer er redusert.

Vaktmester tjenestene blir utført av Dagfinn (klippe plen og måke snø). Dette har fungert veldig bra. Dagfinn er ikke fast ansatt, jobber på timer.

Installasjonen for Elbil ladning har vært i bruk de siste årene og ser ut til å virke tilfredsstillende for de som har montert ladestasjon på sine p-plasser. Til de av dere som ønsker installasjon av ladestasjon, ta kontakt med styret, v/styreformann. Informasjon ligger også på Vibbo.

Det har vært avholdt 2 dugnader i perioden. Begge har vært svært vellykkede med godt oppmøte og med flott arbeidsvilje fra alle som møter opp. Ved begge dugnadene har det som vanlig vært servering av pølser, kaker og kaffe, mens styreleder har informert beboerne om relaterte saker som angår fellesskapet.



Til de av dere som søker l nsker informasjon finnes det meste på Vibbo.

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 2 742 802,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 554 224,-.

Resultat

Årets resultat på kr 2 867 720,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 243 316,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 624 404,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 223 706,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 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 293 000,- til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd



med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med energikostnader i forhold til forbruk i 2019 og 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nesodden Terrasse Borettslag.

Lån

Nesodden Terrasse Borettslag har tre lån i Handelsbanken.

Alle tre lånene har flytende rente.

Lån 1 IN-lån opprinnelig 33 604 000,-, nedbetalt i 2045

Lån 2 opprinnelig 700 000,- Nedbetalt ti 2045.

Lån 3 opprinnelig 300 000,- nedbetalt i 2046.

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

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 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nesodden Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nesodden Terrasse 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 – Nesodden Terrasse 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, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NESODDEN TERASSE BORETTSLAG ORG.NR. 987 462 175, KUNDENR. 5534

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. | | 331 781 | 354 371 | 331 781 | 223 721 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 867 720 | 977 177 | 799 340 | 865 030 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 37 375 | 37 375 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -769 854 | -737 142 | -716 000 | -841 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | -2 243 316 | -300 000 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -108 075 | -22 590 | 83 340 | 24 030 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 223 706 | 331 781 | 415 121 | 247 751 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 298 632 | 392 103 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -74 911 | -60 322 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 223 721 | 331 781 | | |



NESODDEN TERASSE BORETTSLAG ORG.NR. 987 462 175, KUNDENR. 5534

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 320 962 | 1 401 198 | 1 440 708 | 1 279 056 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 331 412 | 1 212 780 | 1 331 292 | 1 330 944 |
| Andre inntekter | 3 | 90 428 | 128 382 | 144 000 | 140 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 742 802 | 2 742 360 | 2 916 000 | 2 750 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -17 460 | -17 920 | -8 460 | -21 070 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Avskrivninger | 15 | -37 375 | -37 375 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 375 | -4 125 | -5 500 | -5 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -77 858 | -75 663 | -78 000 | -80 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 969 | -2 703 | -8 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -453 311 | -279 948 | -310 000 | -293 000 |
| Forsikringer | | -94 552 | -83 257 | -97 000 | -99 300 |
| Kommunale avgifter | 9 | -367 742 | -303 668 | -335 000 | -386 000 |
| Energi/fyring | 10 | -192 189 | -281 068 | -295 000 | -250 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -143 302 | -140 728 | -145 000 | -148 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -96 092 | -101 855 | -95 700 | -84 100 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 554 224 | -1 388 309 | -1 437 660 | -1 434 970 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 1 188 578 | 1 354 051 | 1 478 340 | 1 315 030 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 2 243 316 | 300 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3 431 894 | 1 654 051 | 1 478 340 | 1 315 030 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 1 288 | 2 493 | 2 000 | 2 000 |
| Finanskostnader | 13 | -565 463 | -679 367 | -681 000 | -452 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -564 175 | -676 874 | -679 000 | -450 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 867 720 | 977 177 | 799 340 | 865 030 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 2 867 720 | 977 177 | | |



NESODDEN TERASSE BORETTSLAG ORG.NR. 987 462 175, KUNDENR. 5534

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 89 217 200 | 89 217 200 |
| Tomt | | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 174 417 | 211 792 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 91 391 617 | 91 428 992 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 70 | 352 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 138 243 | 117 226 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 8 216 | 5 316 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 13 251 | 29 719 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 1 842 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 138 852 | 237 648 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 298 632 | 392 103 |
| SUM EIENDELER | | 91 690 249 | 91 821 095 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 31 * 100 | | 3 100 | 3 100 |
| Annen egenkapital | 17 | 13 597 918 | 10 730 198 |
| SUM EGENKAPITAL | | 13 601 018 | 10 733 298 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 23 344 220 | 26 357 375 |
| Borettsinnskudd | 19 | 54 670 100 | 54 670 100 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 78 014 320 | 81 027 475 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 53 642 | 52 274 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 157 | 3 011 |
| Påløpte renter | | 2 296 | 4 116 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 18 816 | 921 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 74 911 | 60 322 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 91 690 249 | 91 821 095 |
| Pantstillelse | 22 | 93 224 230 | 93 224 230 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Nesodden, 01.03.2021

Styret i Nesodden Terrasse Borettslag

Tommy Stenrud /s/

Kristin Ellingsvold /s/

Märtha Zahl /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 304 532 |
| Garasje | 25 800 |
| Strøm elbil | 780 |
| Strøm Fryser | 300 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 309 541 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 2 | 31 391 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -20 021 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 51 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 320 962 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 331 412 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Gassforbruk | 62 498 |
| Strøm elbil-lading | 27 930 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 90 428 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -8 910 |
| Påløpte feriepenger | -1 114 |
| Arbeidsgiveravgift | -9 873 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 437 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -17 460 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 388 |
| Takst & Bygningskontroll AS | -6 581 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 969 |

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -15 524 |
| Drift/vedlikehold elektro | -33 439 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -57 406 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -24 800 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -20 155 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -20 937 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -52 908 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -157 275 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -70 869 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -453 311 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -367 742 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -367 742 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -125 433 |
| Andre fyringskostnader | -66 756 |
| SUM ENERGI / FYRING | -192 189 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 200 |
| Container | -9 427 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -10 619 |
| Verktøy og redskaper | -1 121 |
| Driftsmateriell | -21 778 |
| Lyspærer og sikringer | -895 |
| Renhold ved firmaer | -43 500 |
| Trykksaker | -1 537 |
| Andre kontorkostnader | -806 |
| Porto | -1 921 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -537 |
| Gaver | -283 |
| Bank- og kortgebyr | -2 469 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -96 092 |

NOTE: 12

**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 84 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 204 |
| SUM FINANSINTEKTER | 1 288 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 1) | -6 599 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 2) | -13 649 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 3) | -545 182 |
| Renter på leverandørgjeld | -33 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -565 463 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2005 | 89 217 200 |
| SUM BYGNINGER | 89 217 200 |

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.30/bnr.447

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Gassanlegg | |
| Tilgang 2005 | 747 500 |
| Avskrevet tidligere | -535 708 |
| Avskrevet i år | -37 375 |
| | 174 417 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 174 417 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -37 375 |
|--------------------------------|----------------|

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|--------------|
| Avregningskonto | 3 289 |
| Viderefakturert strøm elbil-lading for 4. kvartal 2020 | 4 927 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 8 216 |

NOTE 17:

**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 5 092 552 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 7 790 904 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 2 243 316 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 528 854 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 13 597 918 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,8 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2016 | -300 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 25 640 | |
| Nedbetalt i år | 7 723 | |
| | | -266 637 |

Handelsbanken lån 2

Renter 31.12: 1,8%, løpetid 35 år

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig, 2010 | -36 543 880 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 303 642 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 744 338 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 7 760 996 | |
| Nedbetalt i år, IN | 2 223 531 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -22 511 373 |

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Handelsbanken lån 3



15

Nesodden Terrasse Borettslag

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Renter 31.12: 1,8 %, løpetid 35 år | |
| Opprinnelig, 2010 | -710 070 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 76 374 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 17 793 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 29 908 |
| Nedbetalt i år, IN | 19 785 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | -566 210 |

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-23 344 220**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 2005 | -54 670 100 |
|------------------|-------------|

SUM BORETTSINNSKUDD **-54 670 100**

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------------------|------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -157 |
|----------------------------|------|

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-157**

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------|--------|
| Feriepenger | -1 114 |
|-------------|--------|

| | |
|---|---------|
| Påløpte kostnader, strøm for desember 2020 (betales i 2021) | -17 702 |
|---|---------|

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-18 816**

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------|
| Borettsinnskudd | 54 670 100 |
|-----------------|------------|

| | |
|----------|------------|
| Pantelån | 23 344 220 |
|----------|------------|

| | |
|----------------------------|-----------|
| Beregnete IN-forpliktelser | 8 505 366 |
|----------------------------|-----------|

TOTALT **86 519 686**

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

| | |
|-----------|------------|
| Bygninger | 89 217 200 |
|-----------|------------|

| | |
|------|-----------|
| Tomt | 2 000 000 |
|------|-----------|

TOTALT **91 217 200**



Annen informasjon om borettslaget

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.

Vaktmester

Vaktmestertjenester ivaretas av styret.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikring24 AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdtjenesten om renhold av fellesarealene.

Parkering

Til hver andel i borettslaget tilhører det 1 eller 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler/ skilt ta kontakt med styret

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 103081.2. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Energimerking

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



Sak 5

Utvendig vedlikehold (Maling)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker fra beboerne et vedtak om å igangsette et malerfirma til å utføre resten av malejobben på blokken, styret har hatt befarings i høst av flere malerfirmaer \Jotun og fått et prisoverslag på kr 600.000.- dette prisoverslaget gjelder vask (Jotun) og 2 lagt med maling (Drygolin Nordic Extreme), ink stillaser samt lift. Begge endene veggene og veggene\skillevegger ut mot sjøen.

Dette må finansieres med nytt lån.

Styrets innstilling

Vedtatt (utvendig vedlikehold)

Forslag til vedtak

Styret igangsetter maleprosjekt. Prosjektet finansieres gjennom låneopptak.



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Cato Zahl Pedersen



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Tommy Stenrud

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kristin Ellingsvold

Märtha

Zahl

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Bjørn Sondre

Ernø

Thorbjørn Søggen Hoff



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](mailto: oef@obos.no)

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