



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 542 349  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

### 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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 737 329	1 788 326
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 737 329</b>	<b>1 788 326</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		987 609	764 513
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 078 889</b>	<b>832 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>658 440</b>	<b>955 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 107	17 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 107</b>	<b>17 651</b>
Annen finanskostnad		390 832	482 747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>390 832</b>	<b>482 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-381 725</b>	<b>-465 096</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 715	490 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 425 200	44 425 200
Sum varige driftsmidler		44 425 200	44 425 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		911 998	907 628
Sum finansielle anleggsmidler		911 998	907 628
Sum anleggsmidler		45 337 198	45 332 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 000	7 340
Andre fordringer		61 146	139 174
Sum fordringer		85 146	146 514
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 753	1 240 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 753	1 240 572
Sum omløpsmidler		1 223 899	1 387 086
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 561 097</b>	<b>46 719 914</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 021 751	2 745 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 021 751</b>	<b>2 745 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 024 951</b>	<b>2 748 236</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 825 374	18 169 851
Øvrig langsiktig gjeld		25 661 800	25 661 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 487 174</b>	<b>43 831 651</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 487 174</b>	<b>43 831 651</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 753	2 937
Leverandørgjeld		12 885	137 090
Annen kortsiktig gjeld		34 334	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 972</b>	<b>140 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 536 146</b>	<b>43 971 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 561 097</b>	<b>46 719 914</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446540

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 542 349  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

**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: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 737 329	1 788 326
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 737 329</b>	<b>1 788 326</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		987 609	764 513
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 078 889</b>	<b>832 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>658 440</b>	<b>955 353</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 107	17 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 107</b>	<b>17 651</b>
Annen finanskostnad		390 832	482 747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>390 832</b>	<b>482 747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-381 725</b>	<b>-465 096</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 715	490 257
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		44 425 200	44 425 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		911 998	907 628
Sum anleggsmidler		45 337 198	45 332 828
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		24 000	7 340
Sum fordringer		61 146	139 174
Sum fordringer		85 146	146 514
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 753	1 240 572
Sum omløpsmidler		1 138 753	1 240 572
Sum omløpsmidler		1 223 899	1 387 086
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 561 097</b>	<b>46 719 914</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 021 751	2 745 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 021 751</b>	<b>2 745 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 024 951</b>	<b>2 748 236</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 825 374	18 169 851
Øvrig langsiktig gjeld	25 661 800	25 661 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>43 487 174</b>	<b>43 831 651</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>43 487 174</b>	<b>43 831 651</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 753	2 937
Leverandørgjeld	12 885	137 090
Annen kortsiktig gjeld	34 334	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>48 972</b>	<b>140 027</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 536 146</b>	<b>43 971 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>46 561 097</b>	<b>46 719 914</b>



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 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

Nordahl Brunsgt. 18 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 20. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nordahl Brunsgt. 18 Borettslag. Avstemningen åpner 12. mai kl. 14:00 og lukker 20. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5593>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordahl Brunsgt. 18 Borettslag**

Carl Fredrik Arntzen

Andre Rognes

Elton Wong



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 protokollvitne**

**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**

Styret foreslår Marie Modal som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Marie Modal velges



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**

Godkjent

**Vedlegg**

1. 5593 - Årsrapport 2020 Vibbo versjon.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	2020 – 2021
Styremedlem	André Rognes*	2020 – 2021
Styremedlem	Elton Wong	2020 – 2022
Varamedlem	Julia Ryen Sannæs*	2020 – 2021

I ekstraordinær digital generalforsamling avholdt i perioden 25. november til 3. desember ble André Rognes ble valgt som styremedlem og Julia Ryen Sannæs som varamedlem.

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

### Generelle opplysninger om Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987542349, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse Nordahl Bruns gate 18 og har gårds- og bruksnummer 208/464.

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.

Nordahl Bruns Gate 18 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 BDO AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

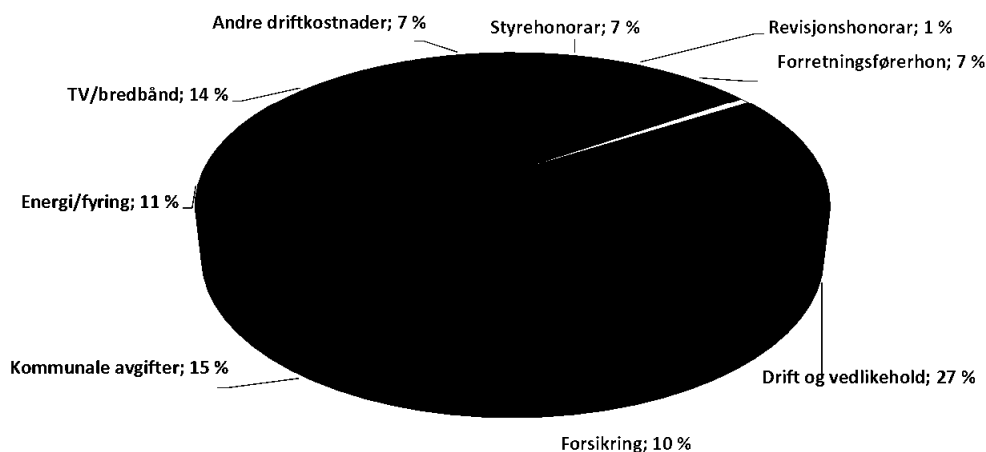
### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 737 329. Andre inntekter består i hovedsak av utleie av parkeringsplasser.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 078 889 mot budsjettet kr 966 954.

### Diagramoversikt over borettslagets driftskostnader 2020 (tall i prosent)



### Kommunale avgifter

Disse avgiftene utgjør i 2020 15 % av sameiets totale driftskostnader. Kostnaden er fast og påløper årlig med i fire terminer. De senere årene har det vært en betydelig økning av de kommunale avgiftene og under følger en oversikt over utviklingen de senere årene.

Tabell kommunale avgifter Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag perioden 2014 – 2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Vann og avløp	71 291	83 751	81 523	81 523	110 765	55 867	84 340
Renovasjonsavgift	56 910	64 024	68 274	68 046	75 123	82 322	78 093
Sum komm.avg	128 201	147 775	149 797	149 478	185 887	138 189	162 433
Prosentvis endring		15,2 %	1,4 %	0 %	24,4 %	-31,9 %	17,5 %



## Resultat

Årets resultat på kr 276 715 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 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 276 715.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 174 927 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 368 500 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 med kr 5 833. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag.

### Lån

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken med 1,80 % flytende rente. 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-12 18:34:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: 600DC-482UA-W8HQ5-1V2OT-HNP8B-2HL2W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG  
ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 247 059</b>	<b>1 074 727</b>	<b>1 247 059</b>	<b>1 174 927</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		276 715	490 257	340 046	142 327
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-344 477	-309 858	-297 000	-379 000
Innskudd øremerket bankkonto		-4 370	-8 067	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-72 132</b>	<b>172 332</b>	<b>43 046</b>	<b>-236 673</b>
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 174 927</b>	<b>1 247 059</b>	<b>1 290 105</b>	<b>938 254</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 223 899	1 387 086		
Kortsiktig gjeld		-48 972	-140 027		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 174 927</b>	<b>1 247 059</b>		



NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG  
ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		735 309	792 605	829 176	695 364
Innkrevde felleskostnader	2	954 720	954 720	1 010 824	1 037 636
Andre inntekter	3	47 300	41 001	0	18 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 737 329</b>	<b>1 788 326</b>	<b>1 840 000</b>	<b>1 751 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 460	-8 500	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 788	-9 420	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-78 700	-80 000
Konsulenthonorar	7	-6 770	-7 270	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-292 827	-86 688	-104 500	-368 500
Forsikringer		-103 588	-84 962	-88 504	-109 500
Kommunale avgifter	9	-162 433	-138 189	-197 250	-163 693
Kostnader sameie		0	48 516	0	0
Energi/fyring	10	-124 101	-185 870	-209 000	-189 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 175	-145 953	-151 000	-158 000
Andre driftskostnader	11	-61 070	-79 015	-56 500	-62 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 078 889</b>	<b>-832 973</b>	<b>-966 954</b>	<b>-1 236 673</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>658 440</b>	<b>955 353</b>	<b>873 046</b>	<b>514 327</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>658 440</b>	<b>955 353</b>	<b>873 046</b>	<b>514 327</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 107	17 651	0	0
Finanskostnader	13	-390 832	-482 747	-533 000	-318 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-381 725</b>	<b>-465 096</b>	<b>-533 000</b>	<b>-318 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>276 715</b>	<b>490 257</b>	<b>340 046</b>	<b>196 327</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		276 715	490 257		



## BALANSE

### EIENDELER

#### ANLEGGSMIDLER

Bygninger	14	40 025 200	40 025 200
Tomt		4 400 000	4 400 000
Øremerkede bankinnskudd	21	911 998	907 628
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 337 198</b>	<b>45 332 828</b>

#### OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		179	3 427
Kundefordringer		24 000	7 340
Forskuddsbetalte kostnader		39 263	129 486
Andre kortsiktige fordringer	15	21 704	6 261
Driftskonto OBOS-banken		267 120	381 775
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 700	0
Sparekonto OBOS-banken		862 933	858 797
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 223 899</b>	<b>1 387 086</b>

#### SUM EIENDELER

**46 561 097****46 719 914**

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 32 x 100		3 200	3 200
Annen egenkapital	16	3 021 751	2 745 036
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 024 951</b>	<b>2 748 236</b>

#### GJELD

##### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 825 374	18 169 851
Borettsinnskudd	18	25 661 800	25 661 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>43 487 174</b>	<b>43 831 651</b>

##### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 700	0
Leverandørgjeld		12 885	137 090
Påløpte renter		1 753	2 937
Annen kortsiktig gjeld	19	17 634	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 972</b>	<b>140 027</b>

#### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**46 561 097****46 719 914**

Pantstillelse	20	45 661 800	45 661 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7. april 2021

Styret i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/

André Rognes /s/

Elton Wong /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 andelseiernes side inntektsføres 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	636 708
Fjernvarme	161 340
Kabel-tv	156 672
Kapitalkostnader på IN-lån	747 635
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-12 326
Overført til kapitalkostnader	-735 309
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>954 720</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	21 300
Garasjer	24 000
Sykkelbod	2 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>47 300</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 788.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
Andre konsulentonorarer	-4 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 770</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 732
Drift/vedlikehold VVS	-24 836
Drift/vedlikehold elektro	-117 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 330
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 526
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-683
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-292 827</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-84 340
Renovasjonsavgift	-78 093
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-162 433</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 744
Fjernvarme	-106 357
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-124 101</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 495
Renhold ved firmaer	-51 825
Andre fremmede tjenester	-112
Trykksaker	-230
Andre kontorkostnader	-2 161
Porto	-410
Bank- og kortgebyr	-2 724
Konstaterte tap	-113
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-61 070</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 506
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	406
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>9 107</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-390 832
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-390 832</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 2005	40 025 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 025 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2004. Gårds- og bruksnummer er 208/464. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	19 223
Avregningskonto	2 481
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>21 704</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 021 751
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 021 751</b>

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

**NOTE:17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS,

Rentesatsen per. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2008	-19 610 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 440 149
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	344 447
Nedbetalt tidligere IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-17 825 374</b>

Lånet er annuitetslån med flytende rente. For mer informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-25 661 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-25 661 800</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning 2020	-17 634
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 634</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 661 800
Pantelån	17 825 374
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>43 487 174</b>

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

Bygninger	40 025 200
Tomt	4 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>44 425 200</b>

**NOTE: 21****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Fra og med regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav til årsberetning for små foretak, herunder borettslag. Styret synes det derimot er naturlig at det opplyses om hva slags aktiviteter styret har utført i den siste styreperioden.

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt fire ordinære styremøter og det har vært et godt arbeidende styre. Det har utover styremøtene vært utfyllende dialog både per telefon, e-post og SMS. På grunn av nedstengingen av landet, har alle møtene skjedd digitalt og det har fungert veldig bra. Styret opplever at løsningen med ekstern styreleder fungerer godt. Dette har i praksis betydd at det operasjonelle arbeidet i borettslaget blir utført av de boende styremedlemmene. Dette er oppgaver som å motta og eventuelt koordinere håndverkere og øvrige leverandører. Styreleder behandler jevnlig henvendelser fra beboere, naboer og ikke minst eiendomsmeglere. Styret har deler også nyheter fortløpende på borettslagets Facebookside. I noen tilfeller har infoskriv i postkasser blitt benyttet.

Da mange av borettslagets andelseiere har vært mye på hjemmekontor det siste året så har styret blitt kontaktet ved flere anledninger på grunn av forstyrrelser på dagtid. Dette har vist å løse seg med god dialog naboer mellom samt at man har på det generelle plan vist hensyn.

Det har i utgangspunktet vært et normalt driftsår for borettslaget. Styret opplever at det fortsatt er utfordringer med borettslagets heis og det er fortsatt leiligheter som opplever mindre optimal levering på varme i radiatorene. Borettslaget hadde i november en vannskade som berørte flere andeler.

Det var også i fjor en episode hvor det ble benyttet engangsgrill på borettslagets takterrasse. Det er svært viktig at engangsgrill eller kullgrill ikke skal benyttes på takterrassen.

I 2020 ble det solgt fire andeler i borettslaget mot 9 i 2019.

Styret vil i tiden fremover ha blant annet ha fokus på å oppgradere borettslagets brannvarslingsanlegg samt ser på muligheten for oppgradering av oppganger.

### 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 IF Skadeforsikring med polisenummer 565852. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98,  
eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).



Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. april og 30. oktober** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgang	All felles belysning er byttet til LED-armaturer
2018 - 2018	Utbedring og maling av deler av fasade	Det er utført reparasjons- og malararbeid på fasaden i regi av Malercompagniet Oslo AS. Arbeidet omfatter hovedsakelig fasaden som går ut mot Nordahl Bruns Gate.
2013 - 2013	Utskifting fire stk. branndører	
2004 - 2004	Totalrehabilitert	



Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag. Innstilling nytt styre.

**A. Som leder foreslås**

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>e-postadresse</i>	<i>Periode</i>
Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18D, 1369 Stabekk	cfa@fornebuforvalting.no	2021 – 2022

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås**

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>e-postadresse</i>	<i>Periode</i>
Julia Ryen Sannæs	Nordahl Bruns gate 18		2021 – 2023

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås**

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>e-postadresse</i>	<i>Periode</i>
Silje Andrea Wahl	Nordahl Bruns gate 18		2021 – 2022

**D. Som varamedlem for 1 år foreslås**

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>e-postadresse</i>	<i>Periode</i>
André Rognes	Nordahl Bruns gate 18		2021 – 2022



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000 til styrets øvrige medlemmer utover avtalt honorar med ekstern leder.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000 til styrets øvrige medlemmer utover avtalt honorar med ekstern leder.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000 til styrets øvrige medlemmer utover avtalt honorar med ekstern leder.



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Styreleder velges for 1 år.

Styremedlemmer velges for henholdsvis 1 år og 2 år.

Varamedlem velges for 1 år.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Carl Fredrik Arntzen**

Gjenvalg

**Valg av 1 Styremedlem for 2 år** Velges for 2 år

**Julia Ryen Sannæs**

Tidligere varamedlem

**Valg av 1 Styremedlem for 1 år** Velges for 1 år

**Silje Andrea Berger Wahl**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**André Rognes**

Tidligere styremedlem

## **Vedlegg**

1. Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag - Ekstern styreleder [2021 - 2022].pdf



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag org nr 987 542 349 og Fornebu Forvaltning AS org nr 993 773 361 er det inngått slik avtale;

### §1 Oppdragets varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag for en periode på ett år fra våren 2021 (dvs til våren 2022). Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for et år av gangen. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på seks måneder, dog slik at oppsigelse fra Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Fornebu Forvaltning AS, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

### §2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling. Antall styremøter tar utgangspunkt i Borettslagets nåværende aktivitet.
- utarbeidelse av Borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det årlig blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anviser og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av borettslagets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser.

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 45 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret i perioden utbetales med en 1/4 i perioden januar 2022 - april 2022.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinære generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 900 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fornebu Forvaltning AS

\_\_\_\_\_  
Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag



## 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](http://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.