



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 694 872	6 682 325
Sum inntekter		6 694 872	6 682 325
Kostnader			
Lønnskostnad		230 300	212 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 716	29 434
Annen driftskostnad		6 329 935	3 467 091
Sum kostnader		6 574 951	3 708 825
Driftsresultat		119 921	2 973 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 104	50 748
Sum finansinntekter		26 104	50 748
Annen finanskostnad		965 400	1 206 068
Sum finanskostnader		965 400	1 206 068
Netto finans		-939 296	-1 155 320
Ordinært resultat før skattekostnad		-819 374	1 818 180
Ordinært resultat etter skattekostnad		-819 374	1 818 180
Årsresultat		-819 374	1 818 180
Totalresultat		-819 374	1 818 180
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-819 374	1 818 180
Sum overføringer og disponeringer		-819 374	1 818 180



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		44 222 118	44 222 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		343 530	14 718
Sum varige driftsmidler		44 565 648	44 236 836
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 565 648	44 236 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			614 031
Andre fordringer		88 862	94 748
Sum fordringer		88 862	708 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 297 257	6 338 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 297 257	6 338 565
Sum omløpsmidler		5 386 119	7 047 344
SUM EIENDELER		49 951 767	51 284 180



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 646 802	14 827 428
Sum opptjent egenkapital		-15 646 802	-14 827 428
Sum egenkapital		-15 635 702	-14 816 328
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 113 130	46 346 636
Øvrig langsiktig gjeld		18 323 900	18 323 900
Sum annen langsiktig gjeld		63 437 030	64 670 536
Sum langsiktig gjeld		63 437 030	64 670 536
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 388	7 111
Leverandørgjeld		1 979 259	1 410 442
Skyldige offentlige avgifter			12 418
Annen kortsiktig gjeld		166 792	
Sum kortsiktig gjeld		2 150 439	1 429 972
Sum gjeld		65 587 469	66 100 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 951 767	51 284 180



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421213

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 694 872	6 682 325
Sum inntekter		6 694 872	6 682 325
Kostnader			
Lønnskostnad		230 300	212 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 716	29 434
Annen driftskostnad		6 329 935	3 467 091
Sum kostnader		6 574 951	3 708 825
Driftsresultat		119 921	2 973 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 104	50 748
Sum finansinntekter		26 104	50 748
Annen finanskostnad		965 400	1 206 068
Sum finanskostnader		965 400	1 206 068
Netto finans		-939 296	-1 155 320
Ordinært resultat før skattekostnad		-819 374	1 818 180
Ordinært resultat etter skattekostnad		-819 374	1 818 180
Årsresultat		-819 374	1 818 180
Totalresultat		-819 374	1 818 180
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-819 374	1 818 180
Sum overføringer og disponeringer		-819 374	1 818 180



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 222 118	44 222 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		343 530	14 718
Sum varige driftsmidler		44 565 648	44 236 836
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 565 648	44 236 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			614 031
Andre fordringer		88 862	94 748
Sum fordringer		88 862	708 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 297 257	6 338 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 297 257	6 338 565
Sum omløpsmidler		5 386 119	7 047 344
SUM EIENDELER		49 951 767	51 284 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100



Sum innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 646 802	14 827 428
Sum opptjent egenkapital	-15 646 802	-14 827 428
Sum egenkapital	-15 635 702	-14 816 328
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	45 113 130	46 346 636
Øvrig langsiktig gjeld	18 323 900	18 323 900
Sum annen langsiktig gjeld	63 437 030	64 670 536
Sum langsiktig gjeld	63 437 030	64 670 536
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 388	7 111
Leverandørgjeld	1 979 259	1 410 442
Skyldige offentlige avgifter		12 418
Annen kortsiktig gjeld	166 792	
Sum kortsiktig gjeld	2 150 439	1 429 972
Sum gjeld	65 587 469	66 100 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	49 951 767	51 284 180



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD 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



Velkommen til ordinært årsmøte

COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Korona virus vil årets årsmøte avholdes digitalt.

Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamlingen har startet **den 06 mai** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Nordre Fjeldstad Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **06.05.21** (Benkeforslag på styreverv må være OBOS i hende ved Miguel Antonetti antonetti@obos.no senest 28.04.21 kl.16:00)
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **09.05.21**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog/ skriftlig deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 06.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 09.05.21.

459 Nordre Fjeldstad Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkalling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av protokollvitner (Tor Andreas Søderholm og Elena Gabriela Cristea-Sørli)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av styrehonorar (kr.205.000)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av miljøutvalg/ driftsutvalg (kr.52.000)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Låneopptak på 13,5 millioner ifm balkongrehabilitering og garasjer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Kompensasjon til Bjørn Hansen ifm bistand om feil og mangler etter rehabilitering (kr. 5.000).

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Kompensasjon til styret pga ekstra jobb ifm reklamasjon mot Håndverkeriet (kr. 50.000).

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Harald Aamoth	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Arne Sørli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Eva Christin Fiedler Ihlen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Hans Jørgen Bye	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Tone Dyrkorn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Line Fornebo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Harald Aamoth	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Arne Sørli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Valg av valgkomite**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Dag Einar Thorsen		
Valgkomite	Heidi Kraft Johnsen		
Valgkomite	Tore Nilsen		
Valgkomite	Martin Johansen		

Valg av Miljøutvalg

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Navn	Roja Darian		
Navn	Bjørn Åge Hansen		
Navn	Anita Bjerregård		
Navn	Annika Skovlie		
Navn	Elisabeth Lysvik,		

Valg av Driftsutvalg

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Navn	Øyvind Neerland		
Navn	Kurt Sande		
Navn	Jorunn Martinussen		

Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 09.05.21 (gjærne før) til: nordrefjeldstad@styrerrommet.no eller i styrets postkasse i Trygve Nilsens Vei 16 F slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Nordre Fjeldstad Borettslag
avholdes torsdag 06.05.2021 kl.18:00 via VIBBO sin digitale løsning (vibbo.no).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Godkjenning av protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Miljøutvalg/ Driftsutvalg

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Låneopptak på 13,5 millioner ifm balkongrehabilitering og garasjer.
- B) Kompensasjon til Bjørn Hansen ifm bistand om feil og mangler etter rehabilitering.
- C) Kompensasjon til styret pga ekstra jobb ifm reklamasjon mot Håndverkeriet.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av Miljøutvalg for 1 år
- G) Valg av Driftsutvalg for 1 år

Oslo, 15.03.2021

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Harald Aamoth

Roja Darian

Monica Valderhaug Garthe

Øyvind Neerland

Arne Sørli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Aamoth	Trygve Nilsens Vei 22 B
Styremedlem	Roja Darian	Trygve Nilsens Vei 26 B
Styremedlem	Monica Valderhaug Garthe	Erling Michelsens Vei 19 D
Styremedlem	Øyvind Neerland	Erling Michelsens Vei 15 B
Styremedlem	Arne Sørli	Erling Michelsens Vei 21 G
Varamedlem	Hans Jørgen Bye	Trygve Nilsens Vei 20 B
Varamedlem	Line Fornebo	Erling Michelsens Vei 21 E
Varamedlem	Eva Christin Fiedler Ihlen	Erling Michelsens Vei 15 F
Varamedlem	Kurt Sande	Erling Michelsens Vei 17 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Harald Aamoth

Trygve Nilsens Vei 22 B

Varadelegert

Arne Sørli

Erling Michelsens Vei 21 G

Valgkomiteen

Tove Axelsen

Tone Dyrkorn

Heidi Kraft Johnsen

Dag Einar Thorsen

Trygve Nilsens Vei 14 A

Erling Michelsens Vei 11 B

Trygve Nilsens Vei 22 B

Trygve Nilsens Vei 26 B

Miljøutvalg

Roja Darian (leder)

Nazar Rajab

Bjørn Åge Hansen

Driftsutvalg

Øyvind Neerland (leder)

Kurt Sande

Jorunn Martinussen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.



Generelle opplysninger om Nordre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.

Nordre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854054, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Erling Michelsens Vei 7-21
Trygve Nilsens Vei 12-32

Gårds- og bruksnummer:
110 46

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 6022 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nordre Fjeldstad Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

«Annerledes-året» har for styret sin del vært hektisk. Virksomhetsåret har vært preget av fortsatt oppfølging av rehabiliteringen, håndtering av etterslep på nødvendig vedlikehold, oppgraderingsprosjekter og forberedende arbeid for kommende prosjekter. På tross av den pågående pandemien har styret stort sett opprettholdt framdriften i eget arbeid, men det har vært forsinkelser på stort sett alle oppdrag vi har gitt ut. Samarbeidet med Selvaag har utviklet seg til å bli et funksjonelt og nyttig partnerskap.

Møter, befaringer og oppfølgingsmøter har i mye større grad enn før vært gjennomført virtuelt. Det er gjennomført 16 ordinære styremøter, flere arbeidsmøter om særskilte tema og saksmøter med Selvaag, Håndverkeriet og Advokatfirma. Utvalgene har gjennomført egne møter.

Da Håndverkeriet ikke fullt ut etterfulgte avtalen om etterarbeid vi ble enig om engasjerte styret advokatfirmaet Frøstrup og Løitegaard DA som en tredjepart for støtte i prosessen, og firmaet Helhetsk kontroll for å vurdere de offentligrettslige sidene. Begge aktører har samarbeidet godt og belyst situasjonen vi står i og sterkt bidratt til videre framdrift.

Parallelt med reklamasjonsarbeidet på rehabiliteringen har styret kommet over flere områder som av ulike grunner ikke ble håndtert på en god måte. Av de større er oppsett av nye takhatter for utlufting av kjøkkenvifter og kobling av strøm til ventilasjonsvifter på loftet til E-husene. I tillegg gjennomførte vi en full gjennomgang med en brann ingeniør for å sikre at vi også ivaretar oppgradering fra kravene gitt i 1985 og til dagens standard, arbeidet med dette vil starte våren 2021. Flere småhus har dårlig drenering langs grunnmuren, noen har blitt utbedret og vi har det siste året utbedret der det har vært prekært og planlagt for videre utbedring. I arbeidet med dette kom vi over svakheter og mangler på avløp og hovedvannledninger i krypkjellere og har fått utført oppgradering på samtlige krypkjellere.

Styret har også gjennomført prosjekter som er med på å oppgradere borettslaget. Borettslaget har over tid «grodd» litt igjen, og gjennom året har vår faste gartner hjulpet til med å fjerne trær og busker som står i veien for hverandre og som skjærer for trygg ferdsel. Samtidig har vi beplantet to områder som ble mer åpen etter ryddingen - skråningen ned mot rundkjøringen i TN og på gangveien mellom TN 28 og 30. Etter innspill fra beboere satte vi opp en støttemur bak søppelanleggene ved garasjeanlegg 1 og ryddet opp og utvidet innkjøringen. Kanskje det mest spennende prosjektet er full rehabilitering av fellesrommet vårt. Styret har store forhåpninger til at det skal bli både en sosial møteplass for borettslaget og et hensiktsmessig selskapslokale for oss alle så snart pandemien slipper taket.

Det er ikke så lett å vurdere hvor lang tid det tar å forberede nye prosjekter i disse tider. Styret har derfor startet planlegging av flere nødvendige utbedringer og oppgraderinger samtidig og akseptert at vi ikke har kontroll på framdriften så lenge vi står i en pandemi. Vi har både fulgt opp vedtak på generalforsamlingen om å tilby ladeinfrastruktur, rehabilitere garasjeanlegg 4 og sørge for trygg ferdsel mellom TN 28 og 30 på vinteren.

Videre har vi fulgt opp prioriterte tiltak fra to ulike vedlikeholdsrapporter. Et av de omfattende vedlikeholdsbehovene er bytte av membran på altaner i E-hus og rehabilitering av betongdekket under. Tiltaket medfører også bytte rekkverk og gulvdekke på altanene, og vil være klart til iverksetting i løpet av våren. Følgelig la styret fram et forslag om endring av fasaden gjennom overgang til vedlikeholdsfrie rekkverk i glass og stål på den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2020. Generalforsamlingen ga ikke tilslutning til dette. Styret mottok i etterkant et beboerforslag om å se på det visuelle uttrykket på hele borettslaget, og ikke bare rekkverket. Styret har iverksatt et arbeid for å utarbeide en «design-håndbok» for å vise omforente uttrykk som gir helhet i borettslaget. Design håndboken er under utarbeidelse og er planlagt framlagt våren 2021. Styret ønsket at dette arbeidet skal være framtidsrettet og gi oss en rettesnor til alt arbeid som gjennomføres i årene som kommer. Styret har ønsket å bruke muligheten til å starte arbeidet med et helhetlig visuelt uttrykk da rekkverket uansett må byttes.

Tanken om å koble en rehabilitering av garasjeanlegg 4 og utvidelse av antall garasjeplasser slik at alle andeler kan få en garasje lot seg ikke gjennomføre. Kommunen fastholder sin reguleringsplan fra 1978 og det som der er satt av til parkering. Styret går derfor tilbake til den opprinnelige planen om å gjenoppbygge garasjeanlegg 4 slik det er i dag – da enhver endring vil føre til at vi ikke får beholde den arealeffektive løsningen som er der i dag. Styret jobber videre med en alternativ løsning hvor parkeringsplasser blir konvertert til garasjer og derved kunne tilby en garasje til hver andel. Ved gjennomgang av garasjeanleggene viste det seg at både deler av kledningen og betongen på de eksisterende anleggene trenger vedlikehold. Sammen med arbeidet som er gjort av el-bil

utvalget for å etablere bakgrunnen for vårt behov, har vi nå fått etablert et godt utgangspunkt som gjør oss i stand til å ta helhetlige og framtidsrettede grep for å understøtte bilisten på en bærekraftig måte.

Det er vedtatt på generalforsamling at framkommeligheten på gangveien mellom TN 28 og 30 må bedres vinterstid. Etter noen mislykkede forsøk på å prosjektere ulike trappeløsninger har styret endt opp med en løsning hvor det skal legges varmekabler under et nytt dekke og settes opp noe støttemur på den eksisterende gangstien. Dette vil gi allmenn framkommelighet for alt fra rullestoler, barnevogner og sparkesykler i tillegg til trygghet for gående. Styret har inngått avtale og arbeidet er planlagt våren 2021.

Styret har arbeidet ut fra en målsetning om langsiktig og god forvaltning av de store verdiene vi er satt til å ta vare på. Samtidig ønsker vi at borettslaget skal være attraktivt gjennom å bygge på de gode bokvalitetene vi har hos oss. Med den bakgrunn har vi brukt betydelige ressurser for å holde Håndverkeriet ansvarlig for arbeidet som er gjort i garantiperioden, tatt igjen vedlikeholdsetterlep og iverksatt framtidsrettede prosjekter. Dette har til sammen medført et forbruk som overgår budsjettet som ble vedtatt for 2020.

Driftsutvalget

Det siste året har driftsutvalget gjennomført dugnad. Det var god deltakelse på dugnaden og vi ser frem til vårdugnaden med godt engasjement fra beboere. Vi har engasjert elektriker til å kartlegge og reparere elektrisk anlegg til lys i trapp ved garasjeanlegg 4. Det har også blitt utført estetiske endringer som fjerning av defekt lyktestolpe, felling av trær for bedre solforhold hos beboere og andre gartnerrelaterte oppgaver for å bedre uttrykket i borettslaget. De største utfordringene har kanskje vært oppfølging av vaktmesterkompaniet og brøyting gjennom vinteren. Det har dessverre ikke vært tilfredsstillende og det har ikke hjulpet nevneverdig til tross for veldig tett oppfølging. Vi ser frem til å gjøre tiltak for å forbedre kvaliteten på dette. Andre oppgaver som er gjennomført er blant annet skifting av samtlige lyspærer ved alle garasjeanleggene, oppfølging av defekte garasjeporter, reparasjon av skader på internveiene mm. Driftsutvalget har gjennomført kun et formelt fysisk møte. Resten av dialogen har blitt gjennomført digitalt på grunn av myndighetenes anbefalinger.

Miljøutvalget

Det har vært et ekstraordinært driftsår også for Miljøutvalget. Vi startet året med et introduksjonsmøte 10. juni. På grunn av sosial nedstengning så har ikke vi hatt muligheten til å gjennomføre de vanlige arrangementene, men utvalget har i stedet brukt tiden på oppussingen av fellesrommet. Det har vært en spennende utvikling og oppfølging av bestillinger, håndverkere og utpakking av pakker og montering av møbler har vært oppgaver på veien. Etter en høring i borettslaget har vi nå fått en ny instruks for fellesrommet og vi ser fram til en felles åpning når forholdene tillater det.

**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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 694 872.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 574 951.

Resultat

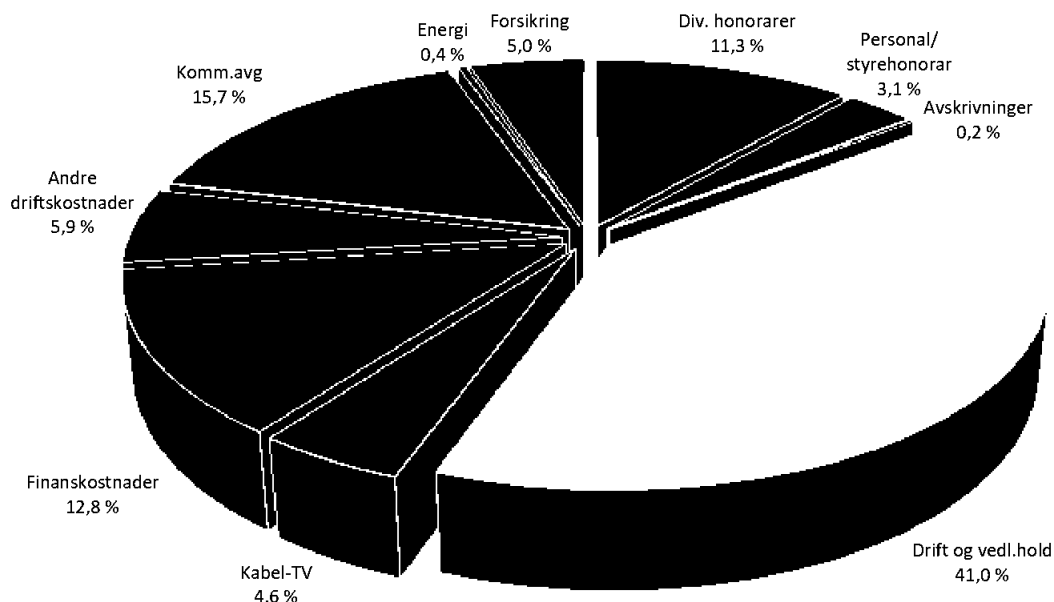
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -819 374 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 235 680 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.

KOSTNADSDIAGRAM



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 945 000 til alminnelig 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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 390 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Fjeldstad Borettslag.

Lån

Nordre Fjeldstad Borettslag har lån i OBOS-Banken.

lån nr. 9820.73.73478, annuitetslån, 1,78 % rente, månedlige forfall.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økes med ca. 2,9%.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsatte en økning av felleskostnadene på 3 % fra første kvartal i 2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Fjeldstad 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 – Nordre Fjeldstad 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, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 054, KUNDENR. 459

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.	5 617 372	4 523 122	5 617 372	3 235 680
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-819 374	1 818 180	1 083 000	1 975 996
Tilbakeføring av avskrivning	14 14 716	29 434	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -343 528	0	-0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 233 506	-753 364	-1 116 000	-1 324 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 381 692	1 094 250	-33 000	651 996
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 235 680	5 617 372	5 584 372	3 887 676
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 386 119	7 047 344		
Kortsiktig gjeld	-2 150 439	-1 429 972		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 235 680	5 617 372		

**NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 694 872	6 681 825	6 701 000	6 698 000
Andre inntekter		0	500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 694 872	6 682 325	6 701 000	6 698 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 300	-42 300	-50 000	-50 000
Styrehonorar	4	-200 000	-170 000	-200 000	-205 000
Avskrivninger	14	-14 716	-29 434	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 525	-6 000	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-100 000	-130 000	-150 000	-102 000
Forretningsførerhonorar		-130 355	-127 050	-130 000	-134 200
Konsulenthonorar	6	-608 838	-46 379	-90 000	-60 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	7	-3 082 338	-972 231	-1 635 000	-945 000
Forsikringer		-378 418	-313 609	-379 000	-390 000
Kommunale avgifter	8	-1 180 075	-1 098 837	-1 188 000	-1 190 000
Energi/fyring		-27 362	-48 476	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-349 507	-345 506	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-443 317	-356 803	-516 000	-423 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 574 951	-3 708 825	-4 768 000	-3 929 200
DRIFTSRESULTAT		119 921	2 973 500	1 933 000	2 768 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 104	50 748	0	0
Finanskostnader	11	-965 400	-1 206 068	-850 000	-792 804
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-939 296	-1 155 320	-850 000	-792 804
ÅRSRESULTAT		-819 374	1 818 180	1 083 000	1 975 996
Overføringer:					
Udekket tap		-819 374	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 818 180		

NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	43 080 000	43 080 000
Tomt		1 142 118	1 142 118
Andre varige driftsmidler	14	343 530	14 718
SUM ANLEGGSMIDLER		44 565 648	44 236 836
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	614 031
Forskuddsbetalte kostnader		88 862	87 377
Andre kortsiktige fordringer		0	7 371
Andre driftskonti i OBOS-banken		0	298
Driftskonto OBOS-banken		942 604	1 000 277
Skattetrekkkonto OBOS-banken		650	9 473
Sparekonto OBOS-banken		70 673	1 065 715
Sparekonto OBOS-banken II		4 283 329	4 262 801
SUM OMLØPSMIDLER		5 386 119	7 047 344
SUM EIENDELER		49 951 767	51 284 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Udekket tap	15	-15 646 802	-14 827 428
SUM EGENKAPITAL		-15 635 702	-14 816 328
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	45 113 130	46 346 636
Borettsinnskudd	17	18 323 900	18 323 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 437 030	64 670 536
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 979 259	1 410 442
Skyldige offentlige avgifter		0	12 419
Påløpte renter		4 388	7 111
Annen kortsiktig gjeld	18	166 792	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 150 439	1 429 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 951 767	51 284 180
Pantstillelse	19	66 488 564	66 488 564
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Harald Aamoth

Roja Darian

Monica V. Garthe

Øyvind Neerland

Arne Sørli

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 468 672
Parkering	231 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 699 672

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 694 872

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 300

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 525.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-194 938
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-17 640
OBOS Prosjekt AS	-8 060
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 730
Andre konsulentonorarer	-373 471
SUM KONSULENTHONORAR	-608 838

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring rehabiliteringsprosjektet jf. note 13

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -298 420

Drift/vedlikehold bygninger	-1 698 516
Drift/vedlikehold VVS	-122 189
Drift/vedlikehold elektro	-488 680
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-182 325
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-25 260
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 142
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 508
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-23 593
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 168
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-14 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 082 338

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-640 265
Feieavgift	-27 290
Renovasjonsavgift	-512 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 180 075

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-119 769
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 598
Verktøy og redskaper	-533
Lyspærer og sikringer	-1 001
Renhold ved firmaer	-5 605
Snørydding	-258 756
Andre fremmede tjenester	-110
Kontor- og datarekvisita	-3 482
Trykksaker	-2 781
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-12 020
Telefon, annet	-12 464
Porto	-3 125
Bank- og kortgebyr	-3 002
Konstaterte tap	-7 371
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 317

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 486
Andre renteinntekter	17
SUM FINANSINNTEKTER	26 104

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-965 400
SUM FINANSKOSTNADER	-965 400

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	43 080 000
SUM BYGNINGER	43 080 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.46

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

**NOTE: 13****REHABILITERING**

Arkitekthonorar	226 457	
OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse	2 172 943	
Håndverkeriet AS, hovedentreprenør	47 738 773	
Oslo Kommune, bygningsgebyr	228 858	
Oslo Kommune, tilskudd	-1 000 000	
Fakturert beboere, tilleggvalg	-454 817	
SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	48 912 214	
Kostnadsføring prosjekt 2017	-6 302 857	
Kostnadsføring prosjekt 2018	-41 483 694	
Kostnadsføring prosjekt 2019	-827 244	
Kostnadsføring prosjekt 2020 jf. note 7	-298 420	
SUM REHABILITERING	0	

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler		
Tilgang 2020	343 528	343 528
Lekeapparat		
Tilgang 2013	206 038	
Avskrevet tidligere	-191 321	
Avskrevet i år	-14 716	1
Avfallsanlegg		
Kostpris	234 498	
Avskrevet tidligere	-234 497	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	343 530	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-14 716	

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-7 004 951	
Økning 2018	-40 095 049	
Nedbetalt tidligere	753 364	
Nedbetalt i år	1 233 506	
		-45 113 130
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-45 113 130

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -18 323 900

SUM BORETTSINNSKUDD -18 323 900**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr -140

Påløpte kostnader -166 652

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -166 792**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 323 900
Pantelån	45 113 130
TOTALT	63 437 030

Bygninger	43 080 000
Tomt	1 142 118
TOTALT	44 222 118

Sak 1. låneopptak på 13,5 millioner ifm balkongrehabilitering og garasjer.

Styret har igangsatt arbeid med rehabilitering av eksisterende balkonger på E-hus og garasjeanleggene, oppgradering av brannsikringstiltak til moderne standard, etablering av elbil infrastruktur, framkommelighet på gangvei mellom TN 28 og 30 vinterstid og etablering av 12 nye garasjer. Styret anser alle tiltak som nødvendige og som god langsiktig forvaltning av borettslaget. Selvaag prosjekt har anslått kostnadene og styrets vurdering er at det er behov for et samlet låneopptak på 13,5 millioner for å gjennomføre alle tiltakene. Styret legger til grunn for låneopptaket at gjenoppbygging av garasjeanlegg 4 er dekket av tidligere låneopptak, og at andeler som blir oppgradert fra biloppstillingsplass til garasje betaler et innskudd som tilsvarer det øvrige andeler har betalt tidligere justert til 2021 pris. Grunnet stort finansieringsbehov i 2020 har det ikke vært mulig å finansiere el-bil ladeinfrastruktur med oppsparte midler slik det ble informert om i ekstraordinær generalforsamling høsten 2020.

Forslag til vedtak:

Det vedtas nytt låneopptak på kr.13,5 millioner ifm rehabilitering av balkonger og garasjeanleggene.

Sak 2. Kompensasjon til Bjørn Hansen ifm bistand om feil og mangler etter rehabilitering.

I arbeidet med å samle sammen alle feil og mangler etter rehabiliteringen som Håndverkeriet gjennomførte, har styret bedt Bjørn Hansen om å ta ansvar for listeføring og kontakt med beboere for å avklare faktisk status. Videre har han gjennomgått dokumentasjon fra byggeperioden for å avklare hva som ble avtalt med styret. Styret foreslår å gi en kompensasjon for arbeidet på 5000,-

Forslag til vedtak:

Bjørn Hansen kompenseres med kr. 5.000 ifm arbeidet knyttet til feil og mangler etter rehabilitering.

Sak 3 Kompensasjon til styret pga ekstra jobb ifm reklamasjon mot Håndverkeriet.

Arbeidet med reklamasjon mot Håndverkeriet og stor arbeidsmengde knyttet til forberedende arbeid med prosjekter, gjennomføring av rehabilitering av fellesrommet, og arbeid med etterslep på vedlikehold har vært krevende og tatt ekstra mye tid for styret. Dette foreslås kompensert med 50.000,-

Forslag til vedtak:

Styret kompenseres med kr. 50.000 knyttet til forberedende arbeid med prosjekter, gjennomføring av rehabilitering av fellesrommet, og arbeid med etterslep på vedlikehold.



Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad borettslag

Styret:

Leder – Harald Aamoth, Trygve Nilsens Vei 22 B (gjenvalg, velges for to år)

Styremedlem – Arne Sørli, Erling Michelsens Vei 21 G (gjenvalg, velges for to år)

Styremedlemmer Roja Darian, Monica Garthe og Øyvind Neerland er ikke på valg.

Varamedlemmer til styret (samtlige velges for ett år):

1. Eva Christin Fiedler Ihlen, Erling Michelsens Vei 15 F (gjenvalg)
2. Hans Jørgen Bye, Trygve Nilsens Vei 20 B (gjenvalg)
3. Tone Dyrkorn, Erling Michelsens Vei 11 B (ny)
4. Line Fornebo, Erling Michelsens Vei 21 E (gjenvalg)

Generalforsamlingen i OBOS (velges for ett år):

Delegat: Harald Aamoth

Varadelegat: Arne Sørli

Miljøutvalg (velges for ett år):

Roja Darian, Trygve Nilsens vei 26 B (leder, gjenvalg)

Bjørn Åge Hansen, Erling Michelsens Vei 19 B (gjenvalg)

Anita Bjerregård, Erling Michelsens Vei 15 E (ny)

Annika Skovlie, Trygve Nilsens Vei 28 I (ny)

Elisabeth Lysvik, Trygve Nilsens Vei 22 D (ny)

Driftsutvalg (velges for ett år):

Øyvind Neerland, Erling Michelsens Vei 15 B (leder, gjenvalg)

Kurt Sande, Erling Michelsens Vei 17 C (gjenvalg)

Jorunn Martinussen, Erling Michelsens Vei 11 E (gjenvalg)

Styret innstiller på ny valgkomité.

Heidi Kraft Johnsen har ikke deltatt i behandlingen av Harald Aamoths kandidatur.

Oslo, 22. mars 2021

Tove Axelsen /s/

Heidi Kraft Johnsen /s/

Tone Dyrkorn /s/

Dag Einar Thorsen /s/

Forslag fra styret til valgkomite:

Dag Einar Thorsen

Heidi Kraft Johnsen

Tore Nilssen

Martin Johansen



Annen informasjon om borettslaget

KONTAKT MED STYRET

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. Styret kan også nås pr. e-post til nordrefjeldstad@styerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

NØKLER/SKILT

Det skal være standard navneskilt på alle postkasser, ikke håndskrevne lapper. Hvor dere bestiller navneskiltene står på innsiden av postkassen.

LEIE AV FELLESROM

Borettslagets nyoppussede fellesrom vil bli klar til utleie for beboere i Nordre Fjeldstad borettslag i sommer. Styret vil komme tilbake til nye rutiner.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594687. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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



HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Fjeldstad Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

ENERGIMERKING

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

KABEL-TV OG INTERNETT

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Fra 01.mars 2021 har borettslaget inngått kollektiv avtale om både bredbånd og TV.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2020	Oppussing av fellesrommet	
2018-2019	Vindus- og faserehabilitering	Slutfase, ferdigstillelse
2017	Vindus- og faserehabilitering	Oppstart
2016	Vindus- og faserehabilitering	Oppstart forprosjekt
2016	Piperehabilitering	Oppstart september 2016.
2015-2016	Utskifting av garasjeporter	Utskifting av garasjeporter i garasjeanlegg 1, 2 og 3.
2015	Utarbeidet vedlikeholdsnøkkel	Med bistand fra OBOS Prosjekt AS er det utarbeidet Vedlikeholdsnøkkel med årlig tiltaksplan 2016-2020
2015	Slamsuging av overvannskummer	Slamsuging av overvannskummer i regi av Gravco. Følges opp i 2020.