



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 948 183
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYLÆNDE 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 634 541	16 762 833
Sum inntekter		16 634 541	16 762 833
Kostnader			
Lønnskostnad		2 554 991	2 339 009
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		160 412	140 408
Annen driftskostnad		8 559 950	9 856 955
Sum kostnader		11 275 352	12 336 371
Driftsresultat		5 359 189	4 426 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 843	5 108
Sum finansinntekter		5 843	5 108
Annen finanskostnad		1 002 499	1 315 683
Sum finanskostnader		1 002 499	1 315 683
Netto finans		-996 656	-1 310 575
Ordinært resultat før skattekostnad		4 362 533	3 115 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 362 533	3 115 887
Årsresultat		4 362 533	3 115 887
Totalresultat		4 362 533	3 115 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 362 533	3 115 887
Sum overføringer og disponeringer		4 362 533	3 115 887



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		50 860 521	50 860 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 396 760	1 443 232
Sum varige driftsmidler		52 257 281	52 303 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 257 281	52 303 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 650	7 475
Andre fordringer		239 771	247 121
Sum fordringer		246 421	254 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 635 835	2 084 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 635 835	2 084 627
Sum omløpsmidler		3 882 256	2 339 223
SUM EIENDELER		56 139 537	54 642 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800
Sum innskutt egenkapital		36 800	36 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 542 679	
Udekket tap			819 854
Sum opptjent egenkapital		3 542 679	-819 854
Sum egenkapital		3 579 479	-783 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 676 872	52 616 331
Øvrig langsiktig gjeld		2 205 140	2 205 140
Sum annen langsiktig gjeld		51 882 012	54 821 471
Sum langsiktig gjeld		51 882 012	54 821 471
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 626	4 677
Leverandørgjeld		319 488	250 712
Skyldige offentlige avgifter		153 786	164 989
Annen kortsiktig gjeld		202 147	184 181
Sum kortsiktig gjeld		678 047	604 559
Sum gjeld		52 560 059	55 426 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 139 537	54 642 976



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421113

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 948 183
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYLÆNDE 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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: 950 948 183
NYLENDE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 634 541	16 762 833
Sum inntekter		16 634 541	16 762 833
Kostnader			
Lønnskostnad		2 554 991	2 339 009
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		160 412	140 408
Annen driftskostnad		8 559 950	9 856 955
Sum kostnader		11 275 352	12 336 371
Driftsresultat		5 359 189	4 426 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 843	5 108
Sum finansinntekter		5 843	5 108
Annen finanskostnad		1 002 499	1 315 683
Sum finanskostnader		1 002 499	1 315 683
Netto finans		-996 656	-1 310 575
Ordinært resultat før skattekostnad		4 362 533	3 115 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 362 533	3 115 887
Årsresultat		4 362 533	3 115 887
Totalresultat		4 362 533	3 115 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 362 533	3 115 887
Sum overføringer og disponeringer		4 362 533	3 115 887



Organisasjonsnr: 950 948 183
NYLENDE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		50 860 521	50 860 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		1 396 760	1 443 232
Sum varige driftsmidler		52 257 281	52 303 753
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		52 257 281	52 303 753
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		6 650	7 475
Andre fordringer			
		239 771	247 121
Sum fordringer		246 421	254 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 635 835	2 084 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 635 835	2 084 627
Sum omløpsmidler		3 882 256	2 339 223
SUM EIENDELER		56 139 537	54 642 976
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800



Sum innskutt egenkapital	36 800	36 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 542 679	
Udekket tap		819 854
Sum opptjent egenkapital	3 542 679	-819 854
Sum egenkapital	3 579 479	-783 054
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	49 676 872	52 616 331
Øvrig langsiktig gjeld	2 205 140	2 205 140
Sum annen langsiktig gjeld	51 882 012	54 821 471
Sum langsiktig gjeld	51 882 012	54 821 471
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 626	4 677
Leverandørgjeld	319 488	250 712
Skyldige offentlige avgifter	153 786	164 989
Annen kortsiktig gjeld	202 147	184 181
Sum kortsiktig gjeld	678 047	604 559
Sum gjeld	52 560 059	55 426 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 139 537	54 642 976



Organisasjonsnr: 950 948 183
NYLENDE 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:

2.10

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nylænde borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.05.2021 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 07.05.2021 kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert vil du motta en SMS med lenke til møtet. Har vi ikke registrert ditt mobilnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende mail til obos@obos, så registrerer vi det
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på vibbo.no og delta
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

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

Andre kandidater

- Dersom andre kandidater ønsker å stille til valg ta kontakt med Heidi Svendsen på e-post heidi.svendsen@obos.no: innen 16.april kl.09.00.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Nylænde borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 04.05.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 07.05.2021

Selskapsnummer: 0176 **Selskapsnavn** Nylænde borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Ole Westerås og Roger Kanten

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 368 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

5. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Forslag fra styret om nytt punkt 14.3 retningslinjer for leie av garasje og parkeringsplass i husordensreglene.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**7.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Valgkomiteens innstilling

Det skal velges 2 styremedlemmer, og 3 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem (2 år)	Harriette Anna Utheim	
Styremedlem (2 år)	Terje G Brekkhus	
Varamedlem (1 år)	Harald Platou	
Varamedlem (1 år)	Victoria Rasmussen	
Varamedlem (1 år)	Gustav Foseid	
Varamedlem (1 år)	Unni Bekkevold	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling.

Det skal velges 1 delegert med varadelegert

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert (1 år)	Anne Sparre	
Varadelegert (1 år)	Claes Krogsgaard Ericsson	

Valg av valgkomite.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite 1 år	Päivi Torgersen	
Valgkomite 1 år	Elisabeth Jensen	

Skjemaet leveres styrets postkasse i Nylænde 7 innen fristen 7. mai kl. 09.00 slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nylænde borettslag
Avholdes digitalt på Vibbo.no
Møtet åpnes 4. mai kl. 09.00 og lukkes 7. mai kl. 09.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Ole Westerås og Roger Kanten

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er foreslått satt til kr 368 000

INNKOMNE FORSLAG

5. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Forslaget krever 2/3 flertall.

6. Forslag fra styret om nytt punkt 14.3 retningslinjer for leie av garasje og

parkeringsplass i husordensreglene.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 09.03.2021

Styret i Nylænde borettslag

Are Stavsetra /s/ Anne Sparre /s/ Claes Krogsgaard Ericsson /s/
Jannicke Wiborg Thom /s/ Harriette Anna Utheim /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Stavsetra	Marmorveien 10 A
Nestleder	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Claes Krogsgaard Ericsson	Nylænde 7
Styremedlem	Jannicke Wiborg Thom	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Terje G Bekkhus	Nylænde 7
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8
Varamedlem	Victoria Rasmussen	Nylænde 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Anne Sparre Nylænde 11

Varadelegert
Claes Krogsgaard Ericsson Nylænde 7

Valgkomiteen

Unni Bekkevold Nylænde 15

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

Generelle opplysninger om Nylænde borettslag

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter.

Nylænde borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950948183, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Gina Krogs Vei 2-8 12-20
Lambertseterveien 48-52
Nylænde 6-10 7-23
Østerlisvingen 1-9 2-8

Gårds- og bruksnummer:

159 133 134

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten, kjøpt i 1986 er på 43 352 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.



Nylænde borettslag har to faste ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 16 634 541. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Andre inntekter gjelder i hovedsak fakturering til andre borettslag for bistand, samt inntekter fra lading av EI-biler (se note 3)

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 275 352.

Dette er kr 1 375 648 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Konsulentonorar, det positive avviket skyldes mindre bruk av konsulenter enn antatt, grunnet utsatt oppstart av arbeider.
- Drift og vedlikehold, her skyldes avvik utsettelse av arbeidene med etablering av nedgravde avfallsbrønner, og brannalarmanlegg.
- Energi og fyring, hvor avviket skyldes lavere forbruk og pris enn forutsatt.
- Andre driftskostnader, hvor avvikene er sammensatt. Mindre avvik på ulike konti, men styret inngikk ny avtale med renholdsfirma etter at avtale med tidligere renholder opphørte. I tillegg ekstra renholdstiltak i forbindelse med pandemien.

Resultat

Årets resultat på kr 4 362 533 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

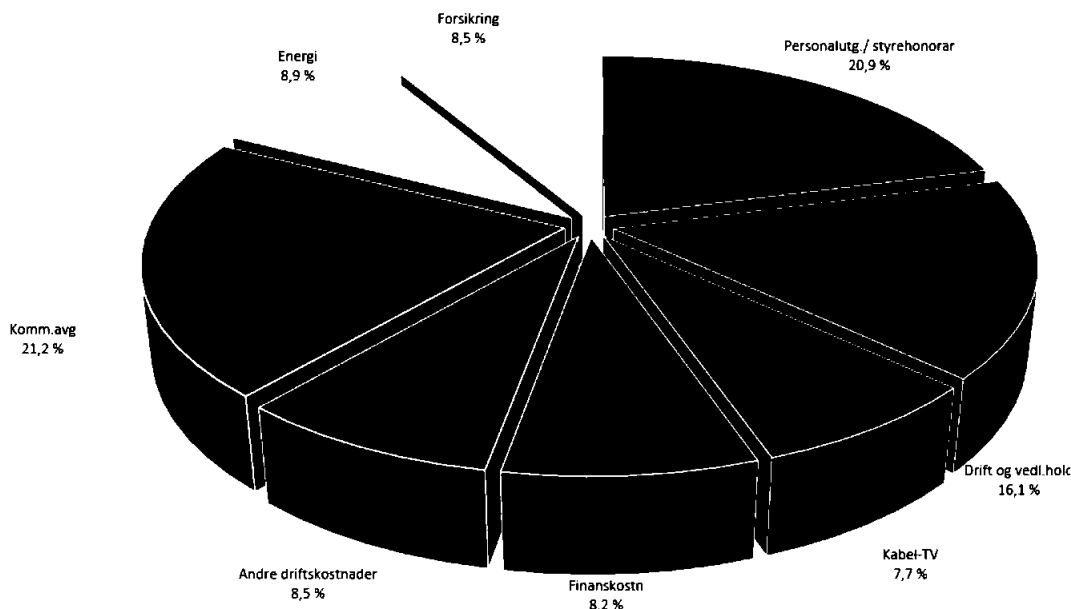
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 204 209 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 930 000 til større vedlikehold som omfatter seriekobling av brannvarslingsanlegg og nedgravde avfallsbrønner, i tillegg til oppgradering i vaskerier og til generelt vedlikehold. Kostnader til oppgradering av infrastruktur i forbindelse med ladbare kjøretøy.

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 budsjettet med kr 100 000 mindre til energikostnader enn beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremiene for 2021 har økt med kr 56 803. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde borettslag.

**Lån**

Nylænde borettslag har lån i EIKA Boligkreditt og OBOS Boligkreditt.
To lån til en flytende rentesats på 1,58%

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

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 312 910 ink. mva.
Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 320 736 ink.mva

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2% fra 01.01.2021, grunnet generell prisstigning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nylænde 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 - Nylænde 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NYLÆNDE BORETTSLAG ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 176

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.		1 734 664	1 276 496	1 734 664	3 204 210
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 362 533	3 115 887	2 614 000	1 834 010
Tilbakeføring av avskrivning	14	160 412	140 408	113 000	116 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-113 940	-24 900	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 939 459	-2 773 227	-2 783 000	-3 081 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 469 546	458 168	-56 000	-1 130 990
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 204 209	1 734 664	1 678 664	2 073 220
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 882 256	2 339 223		
Kortsiktig gjeld		-678 047	-604 559		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 204 209	1 734 664		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 137 697	2 191 332	2 195 424	2 103 948
Innkrevde felleskostnader	2	14 319 114	14 331 738	14 354 576	14 630 052
Andre inntekter	3	177 730	239 763	90 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 634 541	16 762 833	16 640 000	16 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 186 991	-1 971 009	-2 218 000	-1 964 990
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-160 412	-140 408	-113 000	-116 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 250	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-312 910	-306 775	-313 000	-321 000
Konsulenthonorar	7	-26 135	-72 562	-150 000	-60 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-1 975 788	-3 212 426	-3 496 000	-4 930 000
Forsikringer		-490 436	-448 530	-484 000	-548 000
Kommunale avgifter	9	-2 601 559	-2 423 681	-2 600 000	-2 623 000
Energi/fyring		-1 087 257	-1 430 244	-1 500 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-939 725	-921 222	-950 000	-957 000
Andre driftskostnader	10	-1 040 040	-955 665	-370 000	-928 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 275 352	-12 336 371	-12 651 000	-14 304 990
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 359 189	4 426 462	3 989 000	2 579 010
DRIFTSRESULTAT		5 359 189	4 426 462	3 989 000	2 579 010
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 843	5 108	15 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 002 499	-1 315 683	-1 390 000	-765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-996 656	-1 310 575	-1 375 000	-745 000
ÅRSRESULTAT		4 362 533	3 115 887	2 614 000	1 834 010
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 362 533	3 115 887		



13

Nylænde Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 654 750	48 654 750
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	1 396 760	1 443 232
SUM ANLEGGSMIDLER		52 257 281	52 303 753
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 650	7 475
Forskuddsbetalte kostnader		239 303	234 931
Andre kortsiktige fordringer	15	468	12 190
Driftskonto OBOS-banken		1 230 476	1 973 840
Driftskonto OBOS-banken II		9 523	9 876
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 184	90 084
Sparekonto OBOS-banken III		2 315 652	10 828
SUM OMLØPSMIDLER		3 882 256	2 339 223
SUM EIENDELER		56 139 537	54 642 976
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	3 542 679	-819 854
SUM EGENKAPITAL		3 579 479	-783 054
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	49 676 872	52 616 331
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 882 012	54 821 471
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		319 488	250 712
Skyldige offentlige avgifter	19	153 786	164 989
Påløpte renter		2 626	4 677
Annen kortsiktig gjeld	20	202 147	184 181
SUM KORTSIKTIG GJELD		678 047	604 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 139 537	54 642 976



14

Nylænde Borettslag

Pantstillelse	21	75 706 180	75 706 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2021
Styret i Nylænde borettslag

Are Stavsetra /s/ Claes Krogsgaard Ericsson /s/ Jannicke Wiborg Thom /s/
Harriette Anna Utheim /s/ Anne Sparre /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	13 935 288
Garasje	219 600
Parkering	193 065
Ekstra bod	3 800
Eiendomsskatt	976
Kapitalkostnader på IN-lån	2 159 102
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-21 405
Overført til kapitalkostnader	-2 137 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 352 729

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-18 315
Garasje	-15 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 319 114

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri inntekter	17 750
Bodleie	1 200
Nøkler	6 900
Ladestrøm elbil 2020	18 256
Ladestrøm elbil 2019	39 495
Utleie borettslagets henger	700
Utfakturerte tjenester	93 430
SUM ANDRE INNTEKTER	177 730

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 377 266
Overtid	-108 957
Lønn rengjøringshjelp	-53 168
Påløpte feriepenger	-201 142
Fri tlf etc.	-16 278
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-313 571
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	28 371
Pensjonskostnader innskudd	-68 214



AFP-pensjon	-30 552
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 996
Yrkesskadeforsikring	-4 918
Kantinekostnader	-2 225
Personalopplæring, kurs	-24 800
Bedriftshelsetjeneste	-4 000
Arbeidslær	-13 224
Andre personalkostnader	-3 835
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 186 991

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 427, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 716
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 994
Andre konsulentonorarer Alfa IT	-1 425
SUM KONSULENTHONORAR	-26 135

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-169 258
Drift/vedlikehold VVS	-1 208 427
Drift/vedlikehold elektro	-182 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 271
Drift/vedlikehold brannsikring	-141 717
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 795
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-3 750
Kostnader leiligheter, lokaler	-33 207
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 975 788

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

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

Eiendomsskatt	-978
Vann- og avløpsavgift	-1 381 797
Feieavgift	-55 514
Renovasjonsavgift	-1 163 270
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 601 559

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 768
Container	-112 023
Diverse leiekostnader/leasing	-5 975
Verktøy og redskaper	-104 682
Telefon-/kontormaskiner	-3 781
Driftsmateriell	-536
Lyspærer og sikringer	-12 864
Renhold ved firmaer	-592 128
Sms styrerom, alarm styrerom,OTP	-8 165
Kontor- og datarekvisita	-46 462
Trykksaker	-10 658
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 898
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 427
Andre kontorkostnader	-4 958
Telefon/bredbånd	-17 049
Telefon, annet	-640
Porto	-4 756
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 997
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-13 735
Bilgodtgjørelse	-49 489
Reisekostnader	-1 568
Bank- og kortgebyr	-3 044
Velferdskostnader	-4 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 040 040

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 019
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 824
SUM FINANSINNTEKTER	5 843

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-396 662
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-246 130
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-359 707
SUM FINANSKOSTNADER	-1 002 499

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

Kostpris/bokført verdi 1954	16 199 200
Oppskrevet 1972	901 820
Tilgang 1989	18 060 154
Tilgang 1997	13 493 576
SUM BYGNINGER	48 654 750

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.133 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor		
Kostpris	223 750	
Avskrevet tidligere	-223 749	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 1998	31 550	
Avskrevet tidligere	-31 549	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2003	34 472	
Avskrevet tidligere	-34 471	
		1
Tilgang 1990	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Snøfreser		
Kostpris	87 638	
Avskrevet tidligere	-87 637	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-22 000	
Avskrevet i år	-9 249	
		1
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-4 980	
Avskrevet i år	-4 980	
		14 940



20

Nylænde Borettslag

Tilhenger			
Tilgang 2013	30 500		
Avskrevet tidligere	-26 142		
Avskrevet i år	-4 357		1
Traktor nr. 1			
Kostpris	719 863		
Avskrevet tidligere	-719 862		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2016	99 875		
Avskrevet tidligere	-64 919		
Avskrevet i år	-34 955		1
Lekeplass			
Tilgang 2016	689 803		
Avskrevet tidligere	-206 761		
Avskrevet i år	-68 890		
		414 151	
Garasje borettslaget			
Tilgang 2005	891 700		
		891 700	
Ladebokser elbil			
Tilgang 2020	113 940		
Avskrevet i år	-37 980		
		75 960	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 396 760	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-160 412	
NOTE: 15			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Debetkonto for ansatte		468	
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		468	
NOTE: 16			
ANNEN EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 297 350	
Egenkapital fra IN tidligere		490 391	
Egenkapital fra IN 2020		0	
Reduksjon EK fra IN		-245 062	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		3 542 679	



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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

-34 500 000

Nedbetalt tidligere

2 890 015

Nedbetalt i år

1 198 424

-30 411 560

Eika Boligkreditt AS Byggelån (EIKA2)

Renter 31.12: 1,58%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2006 i OBOS, refinansiert i 2013

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

17 503 263

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 741 035

Nedbetalt tidligere, IN

490 391

Nedbetalt i år, IN

0

-19 265 311

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-49 676 872****NOTE: 18**

Opprinnelig 1954

-1 693 500

Korrigert innskudd

-11 640

Øket tidligere

-500 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-2 205 140****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-80 184

Skyldig arbeidsgiveravgift

-73 602

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-153 786**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-201 142
Avregningskonto	-1 005
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-202 147

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	49 676 872
Beregnete IN-forpliktelser	245 329
TOTALT	52 127 341

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

Bygninger	48 654 750
Tomt	2 205 771
TOTALT	50 860 521

Forslag til generalforsamlingen

5. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 »Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden, slik at denne nå lyder: »Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30døgn i løpet av året.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk

Nytt punkt 4-2 (3)

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

6. Forslag fra styret om nytt punkt 14.3 retningslinjer for leie av garasje og parkeringsplass i husordensreglene.

Bakgrunnen for forslaget som pr dato er de gjeldende regler er å få lagt disse inn sammen med dagens husordensregler.

Regler for leie av garasjer i Nylænde borettslag

Nylænde borettslag leier ut 58 garasjer med el-uttak beregnet for bruk til motorvarmer og eventuelt portåpner til beboere i borettslaget. Der det medfølger portåpner der dette en installasjon som er anskaffet i tidligere eiers regi. Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold og drift av denne.

Borettslaget leverer strøm, og foretar renhold og snøbrøyting utenfor garasjene. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av garasjene. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere og eventuelt portåpner.

Det er ikke tillatt å foreta reparasjonsarbeider i, og utenfor, garasjen som kan medføre ulemper for borettslagets driftstjeneste, beboere eller andre garasjeleiere. Parkering utenfor andres garasjer er forbudt. Parkering utenfor egen garasje kan tillates dersom dette ikke er til hinder for borettslagets driftstjeneste eller for andre garasjeleieres adkomst til sine garasjer.



Garasjene skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Tilhengere, båter og avskilte kjøretøy (vrak) tillates ikke lagret i garasjene.

Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker inne i garasjen er strengt forbudt.

Fylling av drivstoff og brennbare oljer må ikke forekomme inn i garasjene. Oppbevaring av mer enn 5 liter drivstoff eller andre brennbare væsker er ikke tillatt. Slike vesker må eventuelt kun oppbevares på / i godkjente kanner.

Garasjedøren skal alltid være låst når garasjen forlates.

Garasjeleieren er ansvarlig for normalt vedlikehold og renhold av garasjen. Dessuten er leieren selv ansvarlig for å fjerne snø den nærmeste halve meter fra / foran garasjeporten.

For leie av garasjene, inkludert strøm og snøbrøyting, betaler leieren en månedsleie som fastsettes av borettslaget. Innkreving av leie er overlatt til OBOS, og vil fremkomme som eget objekt-tillegg til fellesutgiftene.

eieren av en garasje skal ta tilbørlig hensyn til leieren av nabogarasjene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av garasjen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som garasjeleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er vedkommende selv ansvarlig for. Enhver som påfører slik skade, eller oppdager feil og mangler, plikter å melde fra til driftskontoret om dette omgående, helst skriftlig.

Ved salg av leilighet følger ikke garasjen leiligheten. Før fraflytting skal garasjen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen. Ingen kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

Regler for leie av parkeringsplasser i Nylænde borettslag

Nylænde borettslag eier, og leier ut 99 parkeringsplasser med el-uttak for motorvarmere til beboere i borettslaget, samt 8 plasser uten motorvarmer.

Borettslaget leverer strøm til motorvarmer, foretar merking, renhold og snø brøyting av plassene dersom disse ikke er blokkert av parkerte biler. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av plassen. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere. Det er forbudt benytte el-uttaket til lading. Anlegget er ikke dimensjonert eller tilrettelagt for lading.

Når motorvarmer ikke er tilkople, skal kablen fjernes fra stolpen. Løse kabler med strøm tilkople er farlige for barn, og kan forårsake kortslutninger ved snørydding, under snøsmelting og regnvær.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av biler. Tilhengere, båter, mc og avskilte biler (vrak) tillates ikke lagret på plassene.



For leie av parkeringsplassen, inkludert strøm, renhold, snøbrøyting og oppmerking betaler leieren en månedsleie, som fastsettes av borettslagets styre. Leien blir innkrevd av OBOS, og fremkommer som eget objekt på fellesutgiftene.

Leierne av parkeringsplassene skal ta tilbørlig hensyn til leierne av naboplassene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av plassen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som plassleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er leietaker selv ansvarlig for.

Ved salg av leilighet følger ikke parkeringsplassen leiligheten. Før fraflytting skal plassen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen.

Det forutsettes at leieren av plassen i størst mulig utstrekning benytter denne slik at ledige parkeringskapasitet, i de offentlige gatene / veiene i vårt nærområde, overlates til de som ikke disponerer egen parkeringsplass.

Styret ber generalforsamlingen godkjenne nytt punkt 14.3 i husordensreglene



7. VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder Are Stavsetra er ikke på valg

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Harriette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Terje G Brekkhus	Nylænde 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Sparre	Nylænde 11
Claes Krogsgaard Ericsson	Nylænde 7

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Harald Platou	Gina Krogs vei 8
Victoria Rasmussen	Nylænde 11
Gustav Foseid	Gina Krogs vei 20
Unni Bekkevold	Nylænde 15

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Sparre	Nylænde 11
-------------	------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Claes Krogsgaard Ericsson	Nylænde 7
---------------------------	-----------

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Päivi Torgersen	Østerlisvingen 6
Elisabeth Jensen	Nylænde 23

Oslo, 01.03.2021

I valgkomitéen for Nylænde borettslag
Unni Bekkevold

Valgkomitéen vil takke alle som har stilt seg disponible som kandidater til verv i 2020.

I fjor meldte få kandidater seg til verv, og da generalforsamlingen i tillegg endte med å bli digital grunnet covid-19 resulterte det i at valgkomitéen endte opp med kun ett medlem i 2020, hvilket selvfølgelig ikke er optimalt. I år ser det heldigvis bedre ut.

Rekruttering av kandidater til verv har foregått ved oppslag i alle oppganger samt melding sendt ut via Vibbo. Bruk av Vibbo anbefales videre da det kan synes som at flere fikk med seg informasjonen i år og dermed tok kontakt.

Samtlige som meldte sitt kandidatur innen fristen har blitt oppringt for en samtale der de har blitt spurt om fartstid i borettslaget, bakgrunn, motivasjon osv. Det er også foretatt telefonsamtaler med alle sittende styremedlemmer og varamedlemmer.

Valgkomitéens inntrykk er at styret har hatt et tilfredsstillende samarbeid og har gjort en god innsats året som har gått. Det er likevel funnet områder med rom for litt forbedringer.

Sittende styremedlemmer på valg var åpne for gjenvalg og sittende varamedlemmer var åpne for enten opprykk til styremedlem eller gjenvalg. Valgkomitéens innstilling medfører litt endring i den nåværende styresammensetningen med bakgrunn i følgende:



- Valgkomitéen mener det er viktig å ha et stabilt styre over tid for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Samtidig er det også viktig med noe fornyelse for å skape en viss dynamikk og åpning for nye innspill og idéer. Da alle i det sittende styret har sittet i verv i borettslaget gjennom mange år ser ikke valgkomitéen noen risiko for tap av verken kontinuitet eller historikk ved å gjøre enkelte endringer.
- Valgkomitéen mener at styret i størst mulig grad bør representere forskjellige typer andelseierne i borettslaget når det gjelder spredning i alder, kjønn, yrkeserfaring, botid i borettslaget og livsfase.
- Tanken er at styret på den måten skal kunne fange opp interessen til både enslige, unge og mer voksne beboere, barnefamilier med små barn og familier med ungdommer samt beboere med lang botid og relativt nyinnflyttede.

Den totale sammensetningen av styre- og varamedlemmer anbefales ut ifra en antagelse av mangfoldet generalforsamlingen ønsker og hvordan det antas at styret som gruppe vil kunne fungere med tanke på god dynamikk og besluttsomhet i styrearbeidet.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Arbeidet gjennom det meste av året har vært preget av den pågående pandemien. Store prosjekter er blitt utsatt inntil videre. Styremøter, digital møteform i hovedsak, er avholdt etter behov. Styret har vektlagt HMS, med fokus på brannsikkerhet, og systematiske kontroller av fellesanlegg. Det er også iverksatt en regelmessig ekstrainsats, med vaktmesterassistent, renhold for å begrense smitte av viruset. Styret har gjennom året hatt god og regelmessig kontakt med driftstjenesten, samt vår rådgiver Heidi Svendsen i OBOS. Det er gjennomført rehabilitering av utvendige avløpsledninger, der styret fikk indikasjoner på at det var påkrevet. Det ble da foretatt kontroll ved kamera før graving ble utført.

Styret har i 2020 hatt fokus på:

1. Systematisk kontroll og ettersyn av maskiner og utstyr.
2. Kontroll av lekeplasser og uteanlegget.
3. Brannforebyggende tiltak, kontroll av fellesareal ukentlig.
4. Covid-19 tiltak – ekstra renhold, ukentlig.
5. Uteområdene, istandsetting, oppgradering.
6. Bistått beboere med vedlikeholdsoppgaver som hører inn under borettslagets ansvar.
7. Råd og veiledning i saker som omhandler brudd på husordensreglene.

I 2021 vil styret, i tillegg til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver:

- Etablere nedgravde avfallsbrønner, i første omgang i Nylænde med 3 stasjoner,
- Etablere nytt brannvarslingsanlegg i fellesareal og leiligheter.



- Starte oppgraderingen av ladeinfrastruktur slik at alle P-plasser etter hvert vil ha mulighet for å lade. Det er nå fra 2021 lovpålagt at beboer har rett til å lade. Basert på lovendringen og et forventet økende behov for å kunne lade vil borettslaget i 2021 tilrettelegge lading i første omgang ca 38 – 40 plasser, et område på øvre felt og et på nedre felt. Forslaget som ble presentert i årsberetningen til møte 6.5.20, viser en illustrasjon av de planlagte områdene.
- Foreta nødvendige oppgradering i og av vaskerier, slik at det tilrettelegges for mer energibesparende og kostnadseffektiv bruk av vaskerier. Dagens maskiner/tromler og tørkeskap er nærmere 30 år gamle, det er en stor utfordring å skaffe reservedeler.

Styret har i utgangspunktet planlagt gjennomføring av tiltakene uten låneopptak, men det kan bli nødvendig å lånefinansiere deler av tiltakene. F eks kan det tenkes at tilrettelegging av ladeinfrastruktur og oppgradering, nye el-kurser osv i vaskerier er fornuftig å gjøre samme tid.

Styret

Styret har kontor i Nylænde 7. Styrerommet har telefon 90 19 64 58, og e-post post@nylaende.no. Se Nylænde beboerportal www.vibbo.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har to ansatte til å ivareta den daglige driften og vanlig vedlikehold i borettslaget. Driftskontoret holder til i Nylænde 7 og kan treffes på mobil 90 19 64 58, eller e-post: se www.nylaende.no

Renhold

Borettslaget har avtale om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med driftskontoret.

Nøkler/skilt

Systemnøkler til låser i fellesdører fås kjøpt på Driftskontoret. Skilt til ringeklokke og postkasse må beboer bestille selv, og kan bestilles hos Lambertseter lås og nøkkelservice tlf. 22 29 28 30, for beboers regning.

**Styret ber beboere unngå å kopiere opp nøkler som ikke er systemgodkjente.**

Grunnen til dette er større brekkasje på disse nøklene. Noe som fører til ulemper for andre andelseiere og merkostnader for borettslaget.

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Lambertseterveien 52, Nylænde 13 og 17, Gina Krogs vei 2 og Østerlisvingen 9. Betalingskort fylles opp i egen automat ved Driftskontoret i Nylænde 7.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659072. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til driftskontoret tlf. 90 19 64 58.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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. Nylænde borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|--|
| 2020 | Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledninger (gjelder vann og avløp). |
| 2019 | Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52. |
| 2018 | Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg. |
| 2017 | Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning. |
| 2016 | Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering. |
| 2015 | Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier |
| 2014 | Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv. |
| 2013 | Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget. |
| 2011 | Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget. |
| 2010 | Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappopp ganger, og oppgradert utearealer. |
| 2009 | Brannvarslingsanlegg på alle loft. |
| 2009 | Oppgradering av lekeplasser. |



- 2009 Måkepigge på takene.
- 2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier.
- 2007 Nye postkasser.
- 2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av el-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
- 2003 Ferdigstilling av elektriske stigeledninger og pålagt jording.
- 2002 Oppgradering av TV-anlegget.
- 2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser
- 1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.
- 1998 Utskifting av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.
- 1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.
- 1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.
- 1995 Utskifting av alle balkonger.
- 1992 Etablert 2 nye vaskerier.
- 1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.
- 1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.
- 1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.
- 1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.
- 1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.