



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 06.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 306 029	6 884 422
Sum inntekter		8 306 029	6 884 422
Kostnader			
Lønnskostnad		378 812	373 107
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 055	40 704
Annen driftskostnad		18 792 872	6 320 407
Sum kostnader		19 218 739	6 734 218
Driftsresultat		-10 912 710	150 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 073	6 323
Sum finansinntekter		20 073	6 323
Annen finanskostnad		1 446 646	762 420
Sum finanskostnader		1 446 646	762 420
Netto finans		-1 426 573	-756 097
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 339 283	-605 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 339 283	-605 893
Årsresultat		-12 339 283	-605 893
Totalresultat		-12 339 283	-605 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 339 283	-605 893
Sum overføringer og disponeringer		-12 339 283	-605 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 222 118	55 832 959
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		444 144	399 574
Sum varige driftsmidler		44 666 262	56 232 532
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		119 597	
Sum finansielle anleggsmidler		119 597	0
Sum anleggsmidler		44 785 860	56 232 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 570	
Andre fordringer		226 396	116 992
Sum fordringer		243 966	116 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 910 415	1 446 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 910 415	1 446 478
Sum omløpsmidler		3 154 381	1 563 470
SUM EIENDELER		47 940 241	57 796 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		28 591 978	16 252 695
Sum opptjent egenkapital		-28 591 978	-16 252 695
Sum egenkapital		-28 580 878	-16 241 595
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 500 000	50 685 183
Øvrig langsiktig gjeld		18 442 901	18 323 900
Sum annen langsiktig gjeld		75 942 901	69 009 083
Sum langsiktig gjeld		75 942 901	69 009 083
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 973	23 606
Leverandørgjeld		528 601	5 004 908
Annen kortsiktig gjeld		37 644	
Sum kortsiktig gjeld		578 218	5 028 514
Sum gjeld		76 521 119	74 037 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 940 241	57 796 002



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404875

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 06.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 306 029	6 884 422
Sum inntekter		8 306 029	6 884 422
Kostnader			
Lønnskostnad		378 812	373 107
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 055	40 704
Annen driftskostnad		18 792 872	6 320 407
Sum kostnader		19 218 739	6 734 218
Driftsresultat		-10 912 710	150 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 073	6 323
Sum finansinntekter		20 073	6 323
Annen finanskostnad		1 446 646	762 420
Sum finanskostnader		1 446 646	762 420
Netto finans		-1 426 573	-756 097
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 339 283	-605 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 339 283	-605 893
Årsresultat		-12 339 283	-605 893
Totalresultat		-12 339 283	-605 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 339 283	-605 893
Sum overføringer og disponeringer		-12 339 283	-605 893



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 44 222 118 55 832 959

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

444 144 399 574

Sum varige driftsmidler 44 666 262 56 232 532

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 119 597

Sum finansielle anleggsmidler 119 597 0

Sum anleggsmidler 44 785 860 56 232 532

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 17 570

Andre fordringer 226 396 116 992

Sum fordringer 243 966 116 992

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 910 415 1 446 478

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 910 415 1 446 478

Sum omløpsmidler 3 154 381 1 563 470

SUM EIENDELER 47 940 241 57 796 002

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	28 591 978	16 252 695
Sum opptjent egenkapital	-28 591 978	-16 252 695
Sum egenkapital	-28 580 878	-16 241 595
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	57 500 000	50 685 183
Øvrig langsiktig gjeld	18 442 901	18 323 900
Sum annen langsiktig gjeld	75 942 901	69 009 083
Sum langsiktig gjeld	75 942 901	69 009 083
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 973	23 606
Leverandørgjeld	528 601	5 004 908
Annen kortsiktig gjeld	37 644	
Sum kortsiktig gjeld	578 218	5 028 514
Sum gjeld	76 521 119	74 037 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 940 241	57 796 002



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Nordre Fjeldstad Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2023

Selskapsnummer: 459





Velkommen til årsmøte i Nordre Fjeldstad Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 18:00 og lukker 6. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/459>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og to protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer (Miljøutvalg/ Driftutvalg/ Reklamasjoner)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Miljøutvalg
11. Driftutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og to protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Som protokollvitner ble Monica Garthe og Øyvind Neerland foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000



Sak 7

Andre honorarer (Miljøutvalg/ Driftutvalg/ Reklamasjoner)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Miljøutvalget og Driftsutvalget honoreres med totalt kr. 64 000

Styret honoreres for ekstraordinært arbeid knyttet til reklamasjoner og prosjektoppfølgning med kr. 37 000 i perioden 2022-2023.

Forslag til vedtak

Miljøutvalget og Driftsutvalget honoreres med totalt kr. 64 000. Styret honoreres for ekstraordinært arbeid knyttet til reklamasjoner og prosjektoppfølgning med kr. 37 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Remy Skovlie

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Richard Larsen

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Harald Aamoth

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Thorkildsen
- Ingrid Fossvold



- John Roar Berger
- Ståle Bie

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Remy Skovlie

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Aamoth

Sak 10

Miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Anita Bjerregård
- Dior Kurta
- Eva Christin Fiedler Ihlen
- Linda Akinci



Sak 11

Driftutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ali Mahnin
- Hans Jørgen Bye
- Jarl-Egil Grønsveen
- Richard Larsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Aamoth	Trygve Nilsens Vei 22 B
Styremedlem	Linda Maria Akinci	Erling Michelsens Vei 11 F
Styremedlem	Kjetil Sinnes Gauslaa	Trygve Nilsens Vei 18 C
Styremedlem	Eva Christin Fiedler Ihlen	Erling Michelsens Vei 15 F
Styremedlem	Remy Andre Skovlie	Trygve Nilsens Vei 28 I
Varamedlem	John Roar Berger	Trygve Nilsens Vei 26 D
Varamedlem	Eva Thorkildsen	Trygve Nilsens Vei 32 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Harald Aamoth Trygve Nilsens Vei 22 B

Varadelegert

Eva Christin Fiedler Ihlen Erling Michelsens Vei 15 F

Valgkomiteen

Bjørn Åge Hansen	Erling Michelsens Vei 19 B
Martin Johansen	Trygve Nilsens Vei 20 A
Heidi Kraft Johnsen	Trygve Nilsens Vei 22 B
Dag Einar Thorsen	Trygve Nilsens Vei 26 B

Miljøutvalg

Linda Akinci	Erling Michelsens vei 11 F
Anita Bjerregård	Erling Michelsens vei 15 E
Dior Kurta	Trygve Nilsens vei 30 D
Elisabeth Lysvik	Trygve Nilsens vei 22 D

Driftsutvalg

Remy Skovlie	Trygve Nilsens vei 28 I
Hans Jørgen Bye	Trygve Nilsens vei 20 B
Jarl-Egil Grønsveen	Trygve Nilsens vei 28 K
Richard Larsen	Erling Michelsens vei 19 F

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

Gårds- og bruksnummer:

110 46

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.



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

Nordre Fjeldstad Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Til og med april 2023 er det gjennomført 14 ordinære styremøter i tillegg til konstituering, regnskaps- og budsjettmøte med OBOS. Det er avholdt en sosial samling for sittende og avgåtte styre og utvalgsmedlemmer i fellesrommet.

Styremøtene har hatt stort fokus på å ta igjen etterslep på beboersaker etter at det i foregående år har vært stort fokus på reklamasjon etter rehabilitering og iverksetting av nødvendig vedlikehold. Arbeidet med designhåndboken har hatt framdrift og avklaringer i beboersaker som er av prinsipiell art knyttet til utseende på borettslaget vil bli innarbeidet.

Ferdigstillelse av garasjerehabilitering og etablering av ladeinfrastruktur samt ny ordning for våre utleieplasser er iverksatt og leien har økt for å underbygge at utleien av disse skal gi overskudd til felleskapet. Movel ble valgt som leverandør av driftstjenester for lading. Over halvparten av garasjene og fem uteplasser er nå utstyrt med ladebokser. Styret fikk godkjent støtte gjennom ENOVA på nær trehundre tusen kroner for ladeinfrastrukturen.

Den nye ordningen med Telia knyttet til internett og tv tjenester over det gamle kabelnettet har fungert etter forventning. Styret aksepterte ikke økte kostnader for flere tjenester eller flere tjenester mot å forlenge låsingen til Telia. Vår binding går dermed ut medio 2023 og styret vil da gjennomføre en ny vurdering av andre tilbydere. Styrets innstilling har vært å sikre stordriftsfordeler i en grunnpakke samtidig som den enkelte beboer selv får handlefrihet på prisgunstige tilleggstjenester.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 26-29 mai 2022 om fargevalg på garasjer. Etter krav fra en gruppe beboere ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 27. mars 2023. Sakene som ble behandlet var knyttet til regnskap og kostnader for gjennomførte rehabiliteringer, finansieringsmodell for framtidig rehabilitering, utseende på rekkverk ved rehabilitering og vurdering av premissene for å etablere en ny garasjerekke nedenfor anlegg 1. Styret viser til protokoller.

Større vedlikeholdsprosjekter

Flere større arbeider ble ferdigstilt i denne styreperioden – inkludert et pålegg fra generalforsamlingen fra 2016 om å gjøre gangveien ned til garasjeanlegg 1 sklisikkert. Grunnet stor oppmerksomhet om temaet følger her en oppsummering og status på det flerårige arbeidet.

Prosessen rundt reklamasjoner etter rehabiliteringen Håndverkeriet gjennomførte fra 2016 har pågått siden mai 2019. Borettslaget har hatt mye arbeid og store utgifter til takstmenn og advokat for å få klarhet i hva som er status og hva vi har krav på. Arbeidet er nå i siste fase og borettslaget holder fremdeles igjen noen hundre tusen i påvente av fullføring. Håndverkeriet mangler nå i stort malerarbeid og snekkerarbeid som skal males før de er gjennom listen som er godkjent som ikke gjennomført eller feil på gjennomføring etter kontrakt. Håndverkeriet planlegger ferdigstillelse ila mai/juni 2023.

Styret inngikk i 2019 et samarbeid med Selvaag som redegjort for i årsberetninger. Vi har fått til et fungerende samarbeid og har gjennomført betydelige oppgraderings- og vedlikeholdsarbeider for borettslaget. Deres forretningsmodell tilsier at vi får innsyn i alle kostnader, de prosjekter og tar ansvar for gjennomføring. Dette vurderer styret å være en bedre modell enn det vi fikk av OBOS prosjekt. Selvaag får sin finansiering gjennom et påslag på 15% når de fakturerer borettslaget. Det er ingen påslag for leverandører.

Styrets posisjon når det gjelder vedlikehold er at vi fremdeles har et etterslep i borettslaget etter mange år med for lav aktivitet på området. Risikoen for større kostnader øker så lenge vi ikke får tatt dette etterslepet og kommer inn i en fast rutine med forebyggende vedlikehold. Når det gjelder budsjettering for dette forholder styret seg til OBOS sine anbefalinger om å ha handlingsrom for variasjoner i utbetalinger gjennom året, men legge opp til et balansert budsjett. Det vil si at vi har en buffer for å betale regningene våre, men tar ikke inn fellesutgifter for å bygge opp egenkapital.

Således er det tidligere fremmet forslag om to låneopptak som ble besluttet i henholdsvis ekstraordinær generalforsamling 26.okt 2016 – sak «Større vedlikeholds og rehabiliteringsarbeider» og ekstraordinær generalforsamling 22. juni 2021 – sak «Låneopptak for større vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger». Disse arbeidene

har pågått over flere regnskapsår og er ikke avsluttet. Styret har etter gjeldende regnskapsskikk og pålegg for selskaper lagt fram årlige regnskap til revisjon som har litt presentert og godkjent i de årlige generalforsamlingene. Det er i så måte både gitt en oversikt så langt vi er kommet og den er godkjent av generalforsamlingen. For å klargjøre dette har vi gitt i oppdrag til OBOS forvaltning å sammenstille de flerårige regnskapene som vil bli distribuert til beboere når det er ferdig.

Som orientert på beboermøte mandag 13. feb. 2023 er flere av tiltakene som har vært iverksatt gjennom Selvaag ferdigstilt. Det ble satt av 3,2 mill. nkr. fra låneopptak

i 2016 for garasjeanlegg 4. I tillegg ble det tatt opp et nytt lån på kr. 13,5 mill. i 2021. Dette ga totalt disponibelt 16,7 mill. nkr. 15,9 mill. nkr er benyttet. Følgende er status på kostnader i forhold til plantallene som lå til grunn for låneopptak:

Tiltak	Planforutsetning	Kostnad	Økning
Brannsikring	1,5 mill. nkr. ¹	1,9 mill. nkr.	0,4 mill. nkr.
Infrastruktur lading	1,5 mill. nkr. ²	2,5 mill. nkr.	1,0 mill. nkr.
Garasjerehabilitering	8,0 mill. nkr.	10,9 mill. nkr. ³	2,9 mill. nkr.
Gangvei komplett	0,5 mill. nkr.	0,6 mill. nkr.	0,1 mill. nkr.

1. Prosjektet ble utvidet til også å gjelde A og D hus hvor det ikke var stilt krav til brannskille på loft

2. Prosjektet ble utvidet til også å inkludere utbytting av alle lamper innvendig og utvendig samt egen kurs til alle alle plasser. Styret valgte å gå for økt diameter inn til anleggene for framtidig vekstmulighet. Kostnaden på el-materiell økte gjennom COVID.

3. Kostnadsøkningen skyldes i hovedsak større skader på betongskille på anlegg 1, 2 og 3 enn det som framkom ved prøvetaking i forarbeidet.

Planlagt ekstraordinært vedlikehold

Konstruksjonen av balkongene på E-husene er spesielle i den forstand at det er en annen leilighet i etasjen under og at vannettingen er løst ved en membran under hellene. Det betyr at skader eller svakheter vil føre til vanninntrengning i etasje- og samtidig leilighetsskille. Det har vært flere kostbare reparasjoner i borettslaget tidligere knyttet til utett membran. Membranen har som på badetrom en teknisk levealder. Ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan av OBOS prosjekt i 2015 og senere av Selvaag i 2019 ble det anført at membranen var utgått på teknisk levetid og risikoen for lekkasje var økende og borettslaget ble anbefalt å bytte membranen. Som vi har sett på garasjerehabiliteringen er fuktinntrengning i bærende etasjeskiller av mur noe som er kostbart å rehabiliterer. Kostnadene for vedlikeholdsarbeider vil stige for hvert år som går inntil det får strukturelle konsekvenser.

Flere styrer har med denne bakgrunnen foreslått å bytte membranen. Styret har etter vedtektene en vedlikeholdsplikt og en domsavsigelse har satt presedens for at styret kan holdes personlig ansvarlig for verdiforringelse av borettslaget grunnet dårlig vedlikehold. Samtidig er det en kostnad som går ut over ordinært vedlikeholdsbudsjett og må således håndteres gjennom et låneopptak som krever vedtak i generalforsamlingen. Dette vedtaket ble fattet 22. juni 2021. Økte kostnader som redegjort for under beboermøtet primo 2023 har medført behov for ytterligere låneopptak for å gjennomføre vedlikeholdet. Selvaag har ikke fått inn relevante tilbud som kan hjelpe oss å fastslå denne kostnaden. Løsningen styret har valgt er derfor å gjennomføre en pilot på tre balkonger på EM 17 for å få erfaring og la firmaet «Traust» bruke piloten til å fastslå en fastpris for helheten. Denne piloten er dekket gjennom tidligere låneopptak. Styret vil innen sommeren 2023 få oversikt over kostnadene og komme tilbake til generalforsamlingen med samlet behov for låneopptak for rehabiliteringen.

Det er per tid 99 garasjer i borettslaget som er del av felleskapet. 12 andeler har ikke tilgang til garasje. Det foreligger et prinsippvedtak om at det skal legges til rette for en

etablering av garasje for de 12 siste. I lys av slitasje på området og nye krav til avrenning av overflatevann vil det påkomme investeringer for borettslaget dersom vi skal få godkjent oppsett av nye garasjer over eksisterende parkeringsplasser. Styret har fått utarbeidet et forprosjekt som er godkjent av kommunen og Selvaag har fått gode kostnadstall i markedet. Prosjektet ansees å ha lav gjennomførings- og prisrisiko.

På beboermøte 13. februar 2023 ble det orientert om planene for ny garasjerekke for beboere uten garasje plass. Det ble antydning en kostnad på 5,4 mill.kr hvorav om lag 2 mill.kr ville utgjøre kostnader knyttet til grunnarbeid for å tilfredsstille nye krav fra kommunen ved bygging. Styret vil komme tilbake til generalforsamling etter å ha fått avklaring på vilje til egenfinansiering av de 12 siste. Generalforsamlingen vil beslutte eventuelt låneopptak for ytterligere låneopptak.

Flerårig plan for utbedringer

I tråd med de to siste vedlikeholdsrapportene vil styret få vurdert tilstand på takene våre som neste store prosjekt. Videre videreføres en vurdering av drenering langs murene på husrekkene. Alle murene vil over tid bli gitt ny isolasjon og bedre drenering. Så langt er det vurdert ut fra kritikalitet og risikoen for at det skal oppstå skader på bebyggelsen. Styret vil også benytte rådgivning som tilbys for ENØK tiltak for å redusere energiforbruk og samfunnets totale klimabelastning.

Styret startet i 2022 en dialog med Oslo kommune om å få disponere «barnehagetomten» nedenfor fellesrommet. Kommunen har bedt om en skisse til hva vi tenker å bruke arealet til før de vil gå videre i dialog. I parallell har OBOS gitt alle borettslag midler til oppgradering av utearealer. Styret vil søke å bruke disse midlene for å gjøre området mer tilgjengelig for beboerne.

Miljøutvalget 2022/2023

Miljøutvalget har i perioden mai 2022 til mai 2023, bestått av 4 medlemmer. Vi har jobbet veldig godt sammen og har på de enkelte arrangementer fordelt ansvaret mellom oss.

MU har ansvar for å drifte og leie ut fellesrommene. Vi er med på å arrangere vår- og høstdugnad med Driftsutvalget. Vi sørger for servering og er tilstede i lokalet for å svare på de spørsmålene beboerne har angående dugnaden.

MU har ansvar for årlige arrangementer som Kanefart og Julegrantenning, og i de siste årene, Barnas aktivitetssdag. Dette er med på å skape gode minner for barna og familiene.

For å samle beboere på tvers av alder, har vi i år blant annet planlagt to møter hvor det blir delt kunnskap om hagestell og tips om blomster som er nyttige og til glede for pollenbærerne og for oss. Dette temaet ble valgt på etterspørsel.

Første MU-møtet ble holdt 8. juni og plan for høsten 2022 ble lagt. Det ble ytret ønske om samarbeid med Søndre borettslag på noen aktiviteter, da det har vært vanlig tidligere, da mange av barna tilhører samme skole. Vi har derfor hatt to møter med Søndre MU i denne perioden. De planlegger aktiviteter som Nordre vil bli invitert på. Til sammen har det vært 6 møter i MU.

Fellesrommene fremstår fremdeles som nye da vi passer godt på de med gode rutiner ved overlevering av nøkkel før og etter utleien. Vi har fått gode og konstruktive tilbakemeldinger av leietagere og har derfor gjort noen forbedringer. Vi har fått opp lyddempende plater i taket da mange syntes det var veldig mye akustikk i rommet. Vi har fått opp plisségardiner på vinduene og et vegghengt stallebord. Vi har fått god hjelp av Driftsutvalget til å ta flere snekker og vaktmester oppgaver, noe vi setter stor pris på. Antall utleie-dager har økt etter vi endret pris og mulighet til å kun leie én dag i helgen. Det er fremdeles stor kapasitet, så vi håper at flere vil benytte seg denne muligheten.

Driftsutvalget

Den siste sesongen har Driftsutvalget (DU) gjennomført høstdugnad. Det var god deltagelse slik at alle planlagte oppgaver ble gjennomført. Vi ser fram til like godt engasjement i forbindelse med den kommende vårdugnaden. Samarbeidet med Ragn Sells har fungert bra, det samme kan dessverre ikke sies i forhold til EE- og spesialavfallscontainere fra Oslo Kommune. Sistnevnte har begrenset antall og rutine noe som medførte at disse kom senere enn til dugnaden. Dette ble varslet, men det ble allikevel satt maling ved siden av den ordinære containeren.

Suksessen fra tidligere med containere tilgjengelig en uke ble videreført med hell. Dette ble også planen for vårdugnaden. Ordinære søppelcontainere ble levert en uke før dugnaden, en i hver «ende» av borettslaget lik tidligere praksis. For å spare penger valgte DU å vente til EE- og spesialcontainere ble tilgjengelig fra Oslo kommune heller enn å leie disse også. Borettslaget vil få levert 3 kasser for farlig avfall samt 2 kasser for EE-avfall den 23 mai, henting / retur 31 mai.

Maleordningen er videreført slik at beboere selv kan kjøpe maling etter godkjenning av «maleansvarlig» for så å få refundert beløpet.

Noe park- og hagearbeid har blitt utført, i tillegg til fellinger- og utbedring på eget område tok naboene i Fjeldhøikroken 4 et skikkelig «røsk» og kuttet ned hekken mot våre utendørs parkeringsplasser ved garasjeanlegg 1.

Det har vært tett oppfølging av Vaktmesterkompaniet etter større snøfall. Dessverre har det vært en snørik vinter, noe som sammen med at vi blir prioritert etter mer kritiske områder, har slitt med sen brøyting. Dette er noe som følges opp og vi har bedt om tilbud med kortere responstid fra VK i tillegg til å søke pristilbud fra andre



leverandører. Det positive er at selve brøytingen har foregått profesjonelt med få rapporterte skader på eiendom.

Det ble avholdt demonstrasjon av brannanlegget i forbindelse med beboermøte. Igangsettelsen av dette gav en del utfordringer, men det ser ut til at anlegget fungerer godt nå.

Driftsutvalgets «handy-man», Hans Jørgen, har bistått med diverse små- og store oppgaver, blant annet i fellesrommets lokaler.

Det har vært to fysiske møter i Driftsutvalget, øvrig kommunikasjon har vært avholdt via telefon og digitalt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Driftsinntektene var til sammen kr. 8 306 029

Driftskostnadene var til sammen kr. -19 218 739

Finanskostnader var til sammen kr. -1 446 646

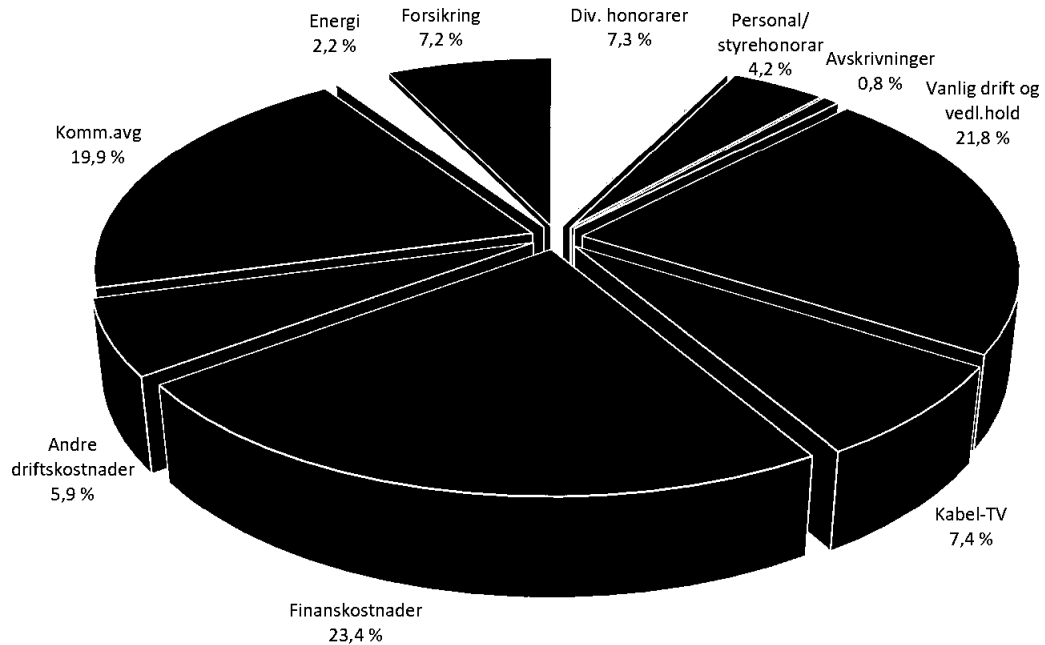
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 855 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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. 98207995703, annuitetslån, 3,8 % rente, månedlige forfall.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økes med ca. 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Fjeldstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-3 465 045	3 235 680	-3 465 045	2 576 163
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-12 339 283	-605 893	1 461 000	944 667
Tilbakeføring av avskrivning	15	47 055	40 704	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	11 610 841	-11 610 841	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-91 626	-96 748	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	6 814 817	50 685 183	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	0	-45 113 130	-1 338 000	-1 156 000
Innsk. øremerk. bankkto		-596	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		6 041 208	-6 700 725	123 000	-211 333
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 576 163	-3 465 044	-3 342 045	2 364 830

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 154 381	1 563 470
Kortsiktig gjeld	-578 218	-5 028 514
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 576 163	-3 465 044



NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 346 381	6 878 422	7 127 000	7 990 000
Andre inntekter	3	959 648	6 000	140 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 306 029	6 884 422	7 267 000	7 990 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 812	-46 107	-52 000	-48 000
Styrehonorar	5	-210 000	-205 000	-210 000	-220 000
Avskrivninger	15	-47 055	-40 704	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-8 945	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-122 000	-122 000	-122 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-136 955	-133 615	-140 000	-142 433
Konsulenthonorar	7	-185 269	-678 565	-150 000	-150 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-15 805 783	-3 090 133	-1 521 000	-855 000
Forsikringer		-444 612	-390 887	-445 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-1 230 225	-1 195 505	-1 226 000	-1 453 400
Energi/fyring		-134 374	-84 061	-300 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-458 394	-414 428	-420 000	-460 000
Andre driftskostnader	10	-365 310	-302 069	-397 000	-373 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 218 739	-6 734 218	-5 016 000	-4 447 333
DRIFTSRESULTAT		-10 912 710	150 204	2 251 000	3 542 667
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 073	6 323	0	0
Finanskostnader	12	-1 446 646	-762 420	-790 000	-2 598 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 426 573	-756 097	-790 000	-2 598 000
ÅRSRESULTAT		-12 339 283	-605 893	1 461 000	944 667
Overføringer:					
Udekket tap		-12 339 283	-605 893		

**NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 080 000	43 080 000
Rehabilitering	14	0	11 610 841
Tomt		1 142 118	1 142 118
Andre varige driftsmidler	15	444 145	399 574
Miljøbankkonto, øremerket		119 597	0
SUM ANLEGGSMIDLER		44 785 860	56 232 532
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 570	0
Forskuddsbetalte kostnader		138 648	117 992
Andre kortsiktige fordringer	16	87 748	-1 000
Driftskonto OBOS-banken		633 060	136 152
Sparekonto OBOS-banken		1 531 727	321 020
Sparekonto OBOS-banken II		745 628	989 305
SUM OMLØPSMIDLER		3 154 381	1 563 470
SUM EIENDELER		47 940 241	57 796 002
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Udekket tap	17	-28 591 978	-16 252 695
SUM EGENKAPITAL		-28 580 878	-16 241 595
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	57 500 000	50 685 183
Borettsinnskudd	19	18 323 900	18 323 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	119 001	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 942 901	69 009 083
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		528 601	5 004 908
Påløpte renter		11 973	23 606
Påløpte kostnader		37 644	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		578 218	5 028 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 940 241	57 796 002
Pantstillelse	21	75 835 000	75 835 000
Garantiansvar			

Oslo, 10.03.2023

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Harald Aamoth

Linda Maria Akinci

Kjetil Sinnes Gauslaa

Eva Christin Fiedler Ihlen

Remy Andre Skovlie

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 127 298
Parkering	229 800
Eiendomsskatt	1 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 358 330

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 200
Felleskostnader	-5 749
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 346 381

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladestasjoner egenandel	945 248
Utleie	14 400
SUM ANDRE INNTEKTER	959 648

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

Arbeidsgiveravgift	-46 812
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 812

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 770, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-160 166
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 103
SUM KONSULENTHONORAR	-185 269

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulenthonorar byggteknisk	-452 489
Andre konsulenthonorar	-71 262
Hovedentreprenør Selvvag AS	-13 237 302
Hovedentreprenør Selvvag AS	-900 887
Oslo kommune	-44 232
Redusert avsetning Håndverkeriet	250 000
Drift/vedlikehold bygninger	-105 173
Drift/vedlikehold VVS	-114 134
Drift/vedlikehold elektro	-894 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 325
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-28 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 359
Annet vedlikehold	-2 222
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 051
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 805 783

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 239
Vann- og avløpsavgift	-692 056
Feieavgift	-14 108
Renovasjonsavgift	-522 822
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 230 225

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-64 973
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 720
Driftsmateriell	-529
Snørydding	-162 397
Gressklipping	-45 000
Andre fremmede tjenester	-2 778
Trykksaker	-2 447
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 313
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 770
Andre kontorkostnader	-1 667
Telefon, annet	-36 206
Porto	-2 300
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 002
Velferdskostnader	-7 269
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-365 310

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 626
SUM FINANSINNTEKTER	20 073

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 446 646
SUM FINANSKOSTNADER	-1 446 646

NOTE: 13

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: 14****REHABILITERING**

Byggetekn.kons.honorar		452 489
Andre konsulent honorar		71 262
Hovedentreprenør Selvaag AS		13 237 302
Oslo Kommune		44 232
Kostnadsføring prosjekt		-13 805 285
Kostnadsført 2021		11 610 840
Kostnadsført 2022		2 194 445
SUM		0

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kjøkkenmodul		
Tilgang 2021	66 459	
Avskrevet tidligere	-3 323	
Avskrevet i år	-6 645	
		56 491
Møbler		
Tilgang 2020	343 528	
Avskrevet tidligere	-34 353	
Avskrevet i år	-34 353	
		274 822
TV		
Tilgang 2021	30 289	
Avskrevet tidligere	-3 028	
Avskrevet i år	-6 057	
		21 204
Lekeapparat		
Tilgang 2013	206 038	
Avskrevet tidligere	-206 037	
		1
Avfallsanlegg		
Kostpris	234 498	
Avskrevet tidligere	-234 497	
		1
SOLSKJERMING		
Tilgang 2022	91 626	
		91 626
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		444 145
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-47 055



NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladestasjoner egenandel (utfakturert i 2023)	87 748
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	87 748

NOTE: 17

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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-57 500 000
Økning i år	-6 814 817
Nedbetalt tidligere	13 629 634
Nedbetalt i år	-6 814 817
	-57 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-57 500 000

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-18 323 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 323 900

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-119 001
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-119 001

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 323 900
Pantelån	57 500 000
TOTALT	75 823 900

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



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@styrerommet.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

Fellesrommet er tilgjengelig for utleie for beboere i Nordre Fjeldstad borettslag. Vi samles også her ved dugnader og de felles arrangementer vi har gjennom året. De fremstår som nyoppussede rom med fine og lyse flater. Det er plass til ca 30 personer rundt spisebordet. I tillegg er det 3 -4 hyggelige sittegrupper ettersom hvordan man møblerer. Det er tilrettelagt for de yngre med blant annet en liten klatrevegg, tumlematter og sakkosekker i eget rom. Det er et fint og godt utstyrt kjøkken.

Vilkår for utleie er oppdatert og er tilgjengelig på Vibbo under tema «Fellesrommet i TN 16F».

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Røykvarsler i hver etasje er montert med en sentral i hvert småhus og driftes av borettslaget. 24t serviceavtale er etablert med beboertelefon.

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.

OMSETNING AV BOLIGER I 2022

Det har vært omsatt 3 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
3	4	5 261 667



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021-2022	Rehabilitering av garasjer og montering av ladeinfrastruktur.	
2021	Montert nettet røykvarsler og etablert brannskiller på loft mellom leiligheter	
2020	Oppussing av fellesrommet	
2019	Vedlikeholds rapport	Utarbeidet av Selvaag
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 vedlikeholds nøkkel	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.



Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad borettslag

Styret:

Leder – Remy Skovlie, (ny som leder, velges for to år)

Trygve Nilsens vei 28 I

Styremedlem – Richard Larsen, (ny, velges for to år)

Erling Michelsens vei 19 F

Styremedlem – Harald Aamoth, (ny som styremedlem, velges for ett år)

Trygve Nilsens vei 22 B

Styremedlem - Linda Akinci, (valgt i fjor, ikke på valg nå)

Erling Michelsens vei 11 F

Styremedlem – Kjetil Sinnes Gauslaa, (valgt i fjor, ikke på valg nå)

Trygve Nilsens vei 18 C

Varamedlemmer til styret (samtlige velges for ett år):

1. John Roar Berger, (gjenvalg)

Trygve Nilsens vei 26 D

2. Eva Thorkildsen, (gjenvalg)

Trygve Nilsens vei 32 D

3. Ståle Bie, (ny)

Erling Michelsens Vei 15 A

4. Ingrid Fossvold, (ny)

Trygve Nilsens Vei 28 F

Generalforsamlingen i OBOS (velges for ett år):

Delegat: **Remy Skovlie (ny)**

Varadelegat: **Harald Aamoth (ny som vara)**

Miljøutvalg (velges for ett år):

Linda Akinci, (leder, gjenvalg)

Erling Michelsens vei 11 F

Anita Bjerregård, (gjenvalg)

Erling Michelsens vei 15 E

Dior Kurta, (gjenvalg)

Trygve Nilsens vei 30 D

Eva Christin Fiedler Ihlen, (ny i miljøutvalget)

Erling Michelsens Vei 15 F

Driftsutvalg (velges for ett år):

Richard Larsen, (leder, ny som leder)

Erling Michelsens vei 19 F

Hans Jørgen Bye, (gjenvalg)

Trygve Nilsens vei 20 B

Jarl-Egil Grønsveen, (gjenvalg)

Trygve Nilsens vei 28 K

Ali Mahnin, (ny)

Erling Michelsens vei 21 F

Styret innstiller på ny valgkomité.

Oslo, 26. mars 2023

Bjørn Åge Hansen /s/

Heidi Kraft Johnsen /s/

Martin Johansen /s/

Dag Einar Thorsen /s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.23

Selskapsnummer: 459 **Selskapsnavn:** Nordre Fjeldstad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS representant er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollfører og to protokollvitner</p> <p>Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Som protokollvitner ble Monica Garthe og Øyvind Neerland foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

For

Mot

Sak 7 Andre honorarer (Miljøutvalg/ Driftutvalg/ Reklamasjoner)

Miljøutvalget og Driftsutvalget honoreres med totalt kr. 64 000. Styret honoreres for ekstraordinært arbeid knyttet til reklamasjoner og prosjektoppfølgning med kr. 37 000

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Remy Skovlie

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Richard Larsen

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

Harald Aamoth

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Eva Thorkildsen

Ingrid Fossvold

John Roar Berger

Ståle Bie

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Remy Skovlie

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Harald Aamoth

Sak 10 Miljøutvalg

Medlem (kun 4 skal velges)

Anita Bjerregård

Dior Kurta

Eva Christin Fiedler Ihlen

Linda Akinci

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 11 Driftutvalg

Medlem (kun 4 skal velges)

- Ali Mahnin
- Hans Jørgen Bye
- Jarl-Egil Grønsveen
- Richard Larsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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