



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 546
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 581 122	4 581 072
Sum inntekter		4 581 122	4 581 072
Kostnader			
Lønnskostnad		293 210	293 420
Annen driftskostnad		2 394 827	3 360 230
Sum kostnader		2 688 038	3 653 650
Driftsresultat		1 893 084	927 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 368	19 935
Sum finansinntekter		12 368	19 935
Annen finanskostnad		379 207	520 438
Sum finanskostnader		379 207	520 438
Netto finans		-366 839	-500 503
Ordinært resultat før skattekostnad		1 526 246	426 919
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 526 246	426 919
Årsresultat		1 526 246	426 919
Totalresultat		1 526 246	426 919
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 526 246	426 919
Sum overføringer og disponeringer		1 526 246	426 919



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 568 404	11 569 379
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		11 568 405	11 569 380
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 568 405	11 569 380
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		286 753	500 788
Sum fordringer		286 753	500 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 548 645	4 385 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 548 645	4 385 936
Sum omløpsmidler		2 835 398	4 886 793
SUM EIENDELER		14 403 803	16 456 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 800	8 800
Sum innskutt egenkapital		8 800	8 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 345 017	7 871 262
Sum opptjent egenkapital		-6 345 017	-7 871 262
Sum egenkapital		-6 336 217	-7 862 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 816 009	23 211 860
Øvrig langsiktig gjeld		651 875	651 875
Sum annen langsiktig gjeld		20 467 884	23 863 735
Sum langsiktig gjeld		20 467 884	23 863 735
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 063	2 283
Leverandørgjeld		47 791	22 828
Skyldige offentlige avgifter		2 565	3 762
Annen kortsiktig gjeld		219 716	426 028
Sum kortsiktig gjeld		272 136	454 900
Sum gjeld		20 740 020	24 318 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 403 803	16 456 173



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281691

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 546
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDTVEDTBEKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 950 376 546
NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 581 122	4 581 072
Sum inntekter		4 581 122	4 581 072
Kostnader			
Lønnskostnad		293 210	293 420
Annen driftskostnad		2 394 827	3 360 230
Sum kostnader		2 688 038	3 653 650
Driftsresultat		1 893 084	927 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 368	19 935
Sum finansinntekter		12 368	19 935
Annen finanskostnad		379 207	520 438
Sum finanskostnader		379 207	520 438
Netto finans		-366 839	-500 503
Ordinært resultat før skattekostnad		1 526 246	426 919
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 526 246	426 919
Årsresultat		1 526 246	426 919
Totalresultat		1 526 246	426 919
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 526 246	426 919
Sum overføringer og disponeringer		1 526 246	426 919



Organisasjonsnr: 950 376 546
NORDTVEDTBÆKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 568 404	11 569 379
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		11 568 405	11 569 380

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		11 568 405	11 569 380
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		286 753	500 788
Sum fordringer		286 753	500 858

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 548 645	4 385 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 548 645	4 385 936

Sum omløpsmidler		2 835 398	4 886 793
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		14 403 803	16 456 173
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 800	8 800



Sum innskutt egenkapital	8 800	8 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 345 017	7 871 262
Sum opptjent egenkapital	-6 345 017	-7 871 262
Sum egenkapital	-6 336 217	-7 862 462
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 816 009	23 211 860
Øvrig langsiktig gjeld	651 875	651 875
Sum annen langsiktig gjeld	20 467 884	23 863 735
Sum langsiktig gjeld	20 467 884	23 863 735
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 063	2 283
Leverandørgjeld	47 791	22 828
Skyldige offentlige avgifter	2 565	3 762
Annen kortsiktig gjeld	219 716	426 028
Sum kortsiktig gjeld	272 136	454 900
Sum gjeld	20 740 020	24 318 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 403 803	16 456 173



Organisasjonsnr: 950 376 546
NORDTVEDTBÆKKEN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Nordtvedtbekken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 504





Velkommen til årsmøte i Nordtvedtbekken 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. 09:00 og lukker 6. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/504>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom
6. Utbedre postkasser
7. Balkong til 29kvm-leiligheter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie og Sameiet Kalbakken Vaskeri
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordtvedtbekken Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nejra Kudra og Inger Lise Pedersen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 526 246 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Til styrerommet.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 som er iht budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 5

Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom

Forslag fremmet av:

Joakim Eide

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å oppgradere alle felles trapperom i borretslaget. Det er fortiden mye skader til sjenanse og jeg mener at en oppgradering av trapperom vil gi en merverdi til alle eiere. Med oppussing menes rettelse av skader (vegg, rekkverk, løse dørklokker, mm), friskt strøk med maling vegg/himling og listverk, modernisering av oppslagstavle og postkasser. Samtidig mener jeg at rommene som er tiltenk alle bør være tilpasset universell utforming i høyest mulig grad - slik at flest mulig skal kunne bruke rommet på best og tryggest mulig måte. Eksempler på utbedring mtp universell utforming; trappeneser i tydelig kontrastfarge, håndlister på begge sider av trapp, tilstrekkelig belysning,mm.

Som interiørarkitekt kan jeg gjerne bistå med utarbeiding av rombehandlingsplaner, rådgivning om universell utforming og tegninger som trengst for innhenting av pristilbud.

Legger ved en rekke bilder fra trapperom i nr 22 som viser diverse skader og slitasje til sjenanse.

Styrets innstilling

Postkassene i oppgangene er fra byggeår 1963 og bærer preg av slitasje og skader i flere oppganger. Oppgangene ble sist malt i 1991.

Styret hadde planer om å få skiftet ut postkassene i alle oppgangene og male



oppgangene på nytt. Dette tiltaket i vedlikeholdsplanen ble forskjøvet pga andre større nødvendige vedlikeholdsprosjekter (rehabilitering av bad i 2018 og rørfornyning av bunnledninger i kjeller i 2020).

Vi vil sette i gang prosjekt med utskifting av postkasser og oppussing av oppganger, men vil prioritere arbeidet med vindusprosjektet i første omgang.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Fatte vedtak om å utrede kostnader rundt oppussing og tilpassing av universell utforming av trapperom.

Vedlegg

2. IMG_4888.JPG
3. IMG_4889.JPG
4. IMG_4890.JPG
5. IMG_4891.JPG
6. IMG_4893.JPG
7. IMG_4892.JPG
8. IMG_4894.JPG
9. IMG_4895.JPG

Sak 6

Utbedre postkasser

Forslag fremmet av:

Emma Viola Fjeldheim Wolden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Min postkasse er defekt, og står noe ut fra vegg. Den kan også åpnes av hvem som helst. Jeg har ikke forhørt meg rundt, kanskje andre har samme eller lignende problemer.

De er heller ikke blitt rørt siden blokkene ble bygd. En oppgradering av disse vil gi et friskt og godt inntrykk når man går inn, et bedre miljø. Stem stem

Styrets innstilling

Vi vil sette i gang prosjekt med utskifting av postkasser og oppussing av oppganger, men vil prioritere arbeidet med vindusprosjektet i første omgang.



Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Oppgradere, evt bytte ut nåværende postkasser med nye.

Sak 7

Balkong til 29kvm-leiligheter

Forslag fremmet av:

Emma Viola Fjeldheim Wolden

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Leilighetene på midten har sårt tiltrengt en ekstra lunge. De har bare vinduer på én side og har ikke gjennomtrekk. I sommermånedene spesielt vil dette kjennes høyst nødvendig, byggets konstruksjon holder godt på varmen og leilighetene kan føles som badstuer.

En balkong til midtleilighetene vil øke betraktelig kvaliteten til disse - kanskje blir det lavere frekvens på utflytting/innflytting, som igjen skaper et rolig og bedre miljø for alle beboerne i borettslaget.

Styrets innstilling

På generalforsamlingen i 2011 ble det stemt over balkonger til midtleilighetene i forbindelse med rehabilitering av balkonger og fasader i 2012. Balkonger til midtleilighetene varda inkludert i ett av alternativene, og dette alternativet ble nedstemt med 5 stemmer for og 35 stemmer mot.

Ettermontering av balkonger til midtleilighetene vil innebære store inngrep i fasaden som ble etterisolert, og vil være et svært kostnadskrevende prosjekt med stor økning i felleskostnadene.

Borettslaget har to store kostnadskrevende prosjekter med nødvendig vedlikehold som er planlagt.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme i mot forslaget om å bygge balkong til midtleilighetene.

Forslag til vedtak

Bygge balkong til leilighetene som ikke har det.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Hovedregelen er at funksjonstiden for styremedlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Erik Magnussen
Stiller til gjenvalg
- Mikael Granath
Stiller til gjenvalg
- Yngve Thon

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silas Dvergastein
- Siri Hasle
Stiller til gjenvalg

Sak 9

Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie og Sameiet Kalbakken Vaskeri

Borettslaget er medeier i sameiene Kalbakken Fyrhus og Kalbakken vaskeri, og borettslaget er representert i sameiene med 1 styremedlem som velges for 1 år av gangen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund



Sak 10

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:

- Vigdis Frydenlund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erik Magnussen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vigdis Frydenlund	Christoffer Hellums Vei 22
Nestleder	Erik Magnussen	Christoffer Hellums Vei 26
Styremedlem	Mikael Granath	Christoffer Hellums Vei 24
Styremedlem	Uno Johansson	Christoffer Hellums Vei 26
Varamedlem	Siri Hasle	Christoffer Hellums Vei 26
Varamedlem	Kristine Johansen	Christoffer Hellums Vei 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vigdis Frydenlund Christoffer Hellums Vei 22

Varadelegert

Erik Magnussen Christoffer Hellums Vei 26

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nordtvedtbekken Borettslag

Borettslaget består av 88 andelsleiligheter.

Nordtvedtbekken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376546, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Christoffer Hellumsv 20-34

Gårds- og bruksnummer:

91 102

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 6 708 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.

Nordtvedtbekken Borettslag har 1 ansatt på timesbasis. Det er ikke registrert skader eller ulykker i løpet av 2021.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styrets ansvar og oppgaver ligger tilgjengelig som eget tema på beboerportalen Vibbo.no. Det vises også til eget kapittel Annen informasjon om borettslaget. Styret ivaretar den daglige administrative driften i borettslaget og beboerhenvendelser.

Møtevirksomhet

Det ble gjennomført heldigital generalforsamling 4.-7. mai 2021 med relativt høy oppslutning blant andelseierne i forhold til fysiske møter som det var før pandemien. Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter hvor 100 saker har blitt behandlet. Styreleder har deltatt på styremøter og årsmøter avholdt i sameiene Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri.

Informasjon og Kommunikasjon på Vibbo

Styret opprettet en gruppe Nordtvedtbekken Borettslag på Facebook, men den primære kanalen for informasjon fra styret og kommunikasjon mellom beboerne og styret vil fortsatt være Vibbo. På Vibbo kan beboerne også bruke funksjonen Oppslag hvor de kan dele informasjon med alle og spørre hverandre om hjelp til stort og smått.

Av alle saker som styret har arbeidet med orienteres det om noen saker av allmenn interesse:

Tilrettelegging for elbillading

Det har i tidligere styreperiode blitt utredet alternative løsninger og gjort helhetlige vurderinger for en fremtidsrettet mulighet for elbillading i borettslaget. Elaway (tidligere Ladeklar) har tilrettelagt infrastruktur for elbillading på 30 parkeringsplasser nedenfor Christoffer Hellums vei 34. Utbygging av ladeanlegget ble ferdigstilt i juni 2021.

Vedlikehold overvannskummer

Tømming spyling og rengjøring av overvannskummer. Overvannskummer og rør rundt blokkene har blitt spylt og rengjort. Kummer har blitt tømt for grus, løv og smuss etc. Dette vedlikeholdet forebygger bl.a. at vann ikke skal trenge inn i kjellerne. Løvutkaster ble montert ved bakkenivå på nedløpsrør fra taket for å hindre at løv og kvist føres ned i dreneringen rundt blokkene. Dette skal forebygge tette nedløp og rør i bakken. Arbeidet ble utført av Rørleggersentralen AS.

Innsamling av farlig avfall, elektrisk og elektronisk avfall og container til beboerne

På høsten og om våren ble det organisert container til beboerne og kasser for innsamling av farlig avfall og elektrisk avfall.

Beplantning utenfor oppganger

Styret har imøtekommet forespørsel om beplantning utenfor oppgangen. Det kan gis refusjon for inntil kr 1000 pr oppgang. De som er interessert må selv stå for innkjøp, beplantning, stell og vanning.

Beskjæring av hekker og busker

Det var på tide med beskjæring av buskene foran blokkene da de stedvis var overgrodd. Det hadde også vokst opp en god del "buskas" nedover langs rekken med trær bak blokkene - såkalt "oppslag" av minitrær rundt trærne- som det ble ryddet opp i. Arbeidet ble utført av Grøntavdelingen hos Vaktmesterkompaniet AS.

Ny avtale om snørydding/strøing fra vintersesongen 2021/2022

Vaktmesterkompaniet AS har igjen overtatt oppgavene med snørydding og strøing i vårt borettslag fra og med vintersesongen 2021/2022.

Utskifting av lyskastere på parkeringsplassene

Det har blitt montert nye og mer energieffektive lyskastere på parkeringsplassene.

Oppfølging etter badereomsrehabiliteringen i 2018

Garantitiden for alle bad løper til desember 2023, og styret planla å sende ut spørreskjema til beboerne for å kartlegge eventuelle feil og mangler som har oppstått etter 3 år.

Spørreskjema ble i første omgang bare sendt ut til midtleilighetene pga reklamasjoner på servantskap som hadde fått fuktskader og bekymringer rundt dette.

Styret får bistand fra OBOS Prosjekt til å håndtere prosessen, men den har dessverre dratt ut i tid. OBOS Prosjekt har satt i gang arbeidet igjen i februar 2022.

Prosjekt utskifting av vinduer

Styret sendte ut et spørreskjema i januar for å kartlegge tilstand på vinduer. Det har kommet tilbakemelding fra 53 leiligheter (svarprosent på 60 %).

Hovedtrekkene i tilbakemeldingene er at

- veldig mange opplever trekk
- veldig mange har problem med åpne- og lukkemekanismer og/eller luftestilling som ikke fungerer tilfredsstillende
- mange har problem med vindu som henger på karmen, spesielt kjøkkenvindu i midtleilighetene.

Styret har rådført seg med OBOS Prosjekt AS for en gjennomgang av hovedtrekkene i tilbakemeldingene og vurderinger rundt vedlikehold/rehabilitering av vinduer generelt og i vårt borettslag spesielt. Deres konklusjon og anbefaling var at tiden er inne for å skifte ut alle vinduer og balkongdører i borettslaget.

Styret har etter en helhetsvurdering vedtatt å gå videre med forarbeidet til et prosjekt med utskifting av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. Det er inngått avtale med OBOS Prosjekt AS på bistand til prosjektadministrasjon, og saken skal vedtas på en ekstraordinær generalforsamling senere i 2022.

Planer for 2022-2023

- Oppgradering av røykluker i oppgangene
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Utskifting av vinduer og balkongdører (vedtas på ekstraordinær generalforsamling)
- Oppussing av trapperom og utskifting av postkasser



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 581 122.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 688 038.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere strøm/fyrings kostnader, andre driftskostnader er høyere en budsjettert og skyldes at det er bokført to vintersesonger med snørydding i regnskapet for 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 1 526 246 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 563 262 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Med midler fra sparekonto har borettslaget ekstraordinært nedbetalt kr 2MNOK på det laveste langsiktige lånet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordtvedtbekken Borettslag.

Lån

Nordtvedtbekken Borettslag har lån i.

LÅN 1: Effektiv rente: 2,18%, rest løpetid: 30.06.2048

LÅN 2: Effektiv rente: 2,21%, rest løpetid: 30.04.2025

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

Forretningsførerhonorar

Honoraret økte med 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Felleskostnadene ble økt med 3% fra 01.01.2022.

Et vedtak om utskiftning av vinduer og balkongdører og vedtak om oppussing av oppganger vil medføre nytt låneopptak med påfølgende økning i felleskostnadene i 2022/2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordtvedtbekken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordtvedtbekken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

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 - Nordtvedtbekken Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 24. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 431 893	5 318 081	4 431 893	2 563 262
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 526 246	426 919	1 629 255	1 475 751
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 395 851	-1 309 207	-1 375 000	-1 422 000
Reduksjon/økning langsiktig fordring		975	-3 900		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 868 630	-886 188	254 255	53 751
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 563 262	4 431 892	4 686 148	2 617 013
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 835 398	4 886 793		
Kortsiktig gjeld		-272 136	-454 901		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 563 262	4 431 892		



NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 558 272	4 558 272	4 558 000	4 724 000
Andre inntekter	3	22 850	22 800	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 581 122	4 581 072	4 583 000	4 749 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 210	-93 420	-78 500	-88 251
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-6 920	-5 500	-7 000	-7 000
Andre honorarer		0	-30 000	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-139 005	-135 615	-136 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-18 073	-26 021	-30 000	-60 000
Kontingenter		-17 600	-17 600	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-148 376	-1 590 865	-80 000	-350 000
Forsikringer		-163 765	-151 095	-156 000	-170 315
Kommunale avgifter	9	-411 069	-405 556	-409 245	-422 171
Vaskeri	10	-546	8 756	0	0
Energi/fyring	11	-676 471	-322 032	-582 000	-679 000
TV-anlegg/bredbånd		-463 583	-446 851	-464 000	-464 000
Andre driftskostnader	12	-349 420	-237 852	-244 000	-221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 688 038	-3 653 650	-2 434 745	-2 815 737
DRIFTSRESULTAT		1 893 084	927 422	2 148 255	1 933 263
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	12 368	19 935	0	0
Finanskostnader	14	-379 207	-520 438	-519 000	-457 512
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-366 839	-500 503	-519 000	-457 512
ÅRSRESULTAT		1 526 246	426 919	1 629 255	1 475 751
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 526 246	426 919		



NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	10 898 881	10 898 881
Tomt		666 598	666 598
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	25	2 925	3 900
Andre varige driftsmidler	16	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		11 568 405	11 569 380
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		116 108	115 896
Andre kortsiktige fordringer	17	170 645	384 892
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	25	209 979	412 613
Driftskonto OBOS-banken		876 146	522 286
Skattetrekkskonto OBOS-banken		806	1 510
Sparekonto OBOS-banken		3 278	3 449 526
Sparekonto OBOS-banken II		1 458 435	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 835 398	4 886 793
SUM EIENDELER		14 403 803	16 456 173
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 100		8 800	8 800
Udekket tap	18	-6 345 017	-7 871 262
SUM EGENKAPITAL		-6 336 217	-7 862 462
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	19 816 009	23 211 860
Borettsinnskudd	20	627 200	627 200
Annen langsiktig gjeld	21	24 000	24 000



Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	25	675	675
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 467 884	23 863 735
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 791	22 828
Skyldige offentlige avgifter	22	2 565	3 762
Påløpte renter		2 063	2 283
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	25	212 230	415 838
Annen kortsiktig gjeld	23	7 487	10 190
SUM KORTSIKTIG GJELD		272 136	454 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 403 803	16 456 173
Pantstillelse	24	30 527 200	30 527 200
Garantiansvar	25	3 211 063	6 278 283

Oslo, 21.03.2022

Styret i Nordtvedtbekken Borettslag

Vigdis Frydenlund/s/

Mikael Granath/s/

Uno Johansson/s/

Erik Magnussen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 762 624
Oppvarming	537 984
TV/bredbånd	257 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 558 272

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie	3 100
Nøkler	1 400
Parkeringsleie	18 350
SUM ANDRE INNTEKTER	22 850

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 380
Overtid	-1 513
Påløpte feriepenge	-7 135
Arbeidsgiveravgift	-36 241
Yrkesskadeforsikring	59
SUM PERSONALKOSTNADER	-93 210

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 263
OBOS Prosjekt AS	-5 265
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 545
Andre konsulentonorarer	0



SUM KONSULENTHONORAR -18 073

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 222
Drift/vedlikehold VVS	-33 431
Drift/vedlikehold elektro	-21 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 443
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 280

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -148 376

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-287 453
Renovasjonsavgift	-123 616

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -411 069

NOTE: 10**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Skyldig vaskeri s1721 Sameiet Kalbakken	-546
---	------

SUM KOSTNADER VASKERI -546

SUM VASKERI -546

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 022
Oppvarming - viderefakturert s172 Kalbakken Fyrhus	-641 449

SUM ENERGI / FYRING -676 471

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-34 691
Driftsmateriell	-455
Lyspærer og sikringer	-2 080
Renhold ved firmaer	-113 306
Snørydding	-186 950
Andre fremmede tjenester / Sms tjeneste	-677
Kontor- og datarekvista	-890
Trykksaker	-2 467
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-845



Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kontorkostnader	-1 215
Porto	-800
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-1 781
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-349 420

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 187
Andre renteinntekter	181
SUM FINANSINNTEKTER	12 368

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-297 502
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 705
SUM FINANSKOSTNADER	-379 207

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	3 737 900
Oppskrevet 1972	302 800
Rehabiliteringsprosjekt ferdig 2014	6 858 181
SUM BYGNINGER	10 898 881

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.102

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2	
Kostpris	42 003
Avskrevet tidligere	-42 002
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skyldig avregning Kalbakken Fyrhus for 2021	-89 305
Til gode avregning Kalbakken Fyrhus for 2020	251 646



Til gode avregning vaskeri 2020	8 813
Skylding avregning vaskeri 2021	-509
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	170 645

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-18 000 000
Nedbetalt tidligere	860 484
Nedbetalt i år	489 241
	-16 650 275

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017	-9 378 686
Nedbetalt tidligere	3 306 342
Nedbetalt i år	2 906 610
	-3 165 734

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-19 816 009****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-627 200
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-627 200****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld	-24 000
-------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-24 000****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-806
----------------	------



Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 759
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 565

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 135
Gebyrer	-282
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 487

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	627 200
Pantelån	19 816 009
TOTALT	20 443 209

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 898 881
Tomt	666 598
TOTALT	11 565 479

NOTE: 25**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6,5 % av Sameiet Kalbakken Fyrhus, mens inntekter/kostnader fordeles etter nøkkel på 7,13 % (fyringskostnad beregnes etter forbruk).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Fyrhus og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Fyrhus og utgjør kr. 3 043 645.

Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" Andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten Fyrhus.

Selskapet eier 9 % av Sameiet Kalbakken Vaskeri

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Vaskeri og utgjør kr. 167 418

Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Andel av driftskostnader/-inntekter er inntatt i resultatregnskapet under posten Vaskeri.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret kan kontakts skriftlig på e-post nordtvedtbekken@styrerrommet.no eller til styrets postkasse utenfor nr. 28.

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

Vaktmester Uno Johansson utfører enkelte vaktmesteroppgaver på borettslagets fellesområder.

Renhold

Borettslaget har avtale med Odin Renhold om renhold av fellesarealene.

Snørydding

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om snørydding og strøing på gangveier, parkeringsplasser og inngangspartier.

Orden og trivsel i fellesrom og oppgang

Vi minner om at det skal være orden i oppgangen, og det betyr blant annet at ingen skal sette fra seg utstyr, sko, søppelposer eller annet utenfor inngangsdøren sin. Møbler og annet skal heller ikke henses i fellesarealene på loft og i kjeller. Styret sender fra tid til annen ut rundskriv til oppgangene det gjelder eller brev om dette til den enkelte beboer. Barnevogner skal parkeres i eget rom ved siden av oppgang 20, 24, 28 eller 32. Borettslaget utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt bomiljø skapes i realiteten av beboerne. Evnen til å vise respekt for hverandre og for de regler vi sammen har blitt enige om er et godt grunnlag.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut til beboerne. Ønsker du å leie parkeringsplass kan du kontakte styreleder på www.vibbo.no/nordtvedtbekken eller sende en e-post til nordtvedtbekken@styrerrommet.no. Parkeringsleien er kr 600,- pr. år og blir fakturert den enkelte leietaker fra OBOS.

Systemnøkler og nøkkelbrikker

Har du behov for flere nøkler fås rekvisisjon ved henvendelse til styrets leder. Har du behov for ekstra nøkkelbrikker ta kontakt med styrets leder. Ved tap av nøkkelbrikke må du snarest melde fra til styrets leder slik at den kan bli sperret for bruk. En nøkkelbrikke koster kr 200,-.

**Navneskilt til postkasse og porttelefonanlegget**

Skilt til postkasse kan bestilles på www.posten.no. Navneskilt til porttelefonanlegget blir satt inn av borettslaget kostnadsfritt.

Porttelefon

Borettslaget er ansvarlig for å rette feil ved fellesanlegget, dvs. utvendig ringetablå og felles ledninger. Feil på porttelefon og feil på tilkobling inne i leiligheten er andelseiers ansvar. Ved feil på porttelefonen i leiligheten kan du ringe Data Call AS, tlf. 67 58 99 00.

Vaskeri

Kalbakken Vaskeri ligger i fyrhusbygget, Kalbakkstubben 11 (inngang fra Chr. Hellums vei). Nye brukere kan henvende seg til Engelsletta Borettslags driftskontor i Kalbakkstubben 11 for kjøp/påfylling av vaskebrikke.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2468216. 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.

I hver leilighet skal det være

- 1 stykk pulverapparat
- 1 stykk røykvarsler (med 10 års batteri)

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. Nordtvedtbekken 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.

TV/Bredbåndstjenester

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no. Alle leilighetene er utstyrt med en tv boks, wifi ruter, og et bredbåndsmodem. Utstyret tilhører leiligheten og ikke den enkelte beboer. *Utstyret skal derfor følge leiligheten ved kjøp/salg.*



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021 Tilrettelegging av infrastruktur for elbillading.

2020 Rørfornyning av bunn- og uttrekksledninger i kjellerne.

2019 Prosjektering for gjennomføring av rørfornyning av bunn- og uttrekksledninger.
(Gjennomføring i februar-mars 2020.)

2018 Nytt kjellerstrekk for kaldtvann. Utskifting av vann- og avløpsrør med tilhørende rehabilitering av samtlige bad. Utskifting av varmtvannsberedere i alle leilighetene, og installert automatisk vannstopventil.

2017 - 2018 Prosjektering for utskifting av vann- og avløpsrør med tilhørende rehabilitering av bad som gjennomføres i 2018

2016 Tilstandsvurdering vann- og avløpsrør og bad
Tilstandsvurdering bunn- og uttrekksledninger
Flekkfjerning/vask og boning av trappeoppganger
2015 Nytt porttelefonanlegg
Nytt elektronisk låssystem på dørene inn til oppgangene

2014 Ny avfallsløsning med nedgravde containere
Utskifting av røykvarslere med 10 års batteri og nye pulverapparater med bedre slukkeeffekt i leilighetene
Utskifting av dekoder og modem fra Canal Digital i leilighetene

2013 Helhetlig oppgradering av utemiljø
Oppgradering av inngangspartier med ny asfalt, gatesten og hvilebenker
Oppretting av terreng
Beplantning
Etablering av hellelagt gangvei
Nytt rekkverk ved parkeringsplass
Oppmerking av parkeringsplassene

2012 Fasade- og balkongrehabilitering
Ny drenering rundt blokkene etterisolering av fasader og gavlvegger med kompakt pussystem rehabilitering av eksisterende balkonger med nye balkongbrystninger
Isolering av grunnmur og montering av grunnmursplater
Malt vinduer og balkongdører
Ny redskapsbod/garasje

2011 Prosjektering fasade- og balkongrehabilitering.

2010 Nye branndører på loft, kjeller og hovedtavlerom.
Ny netting rundt pipene til ventilasjonskanalene.
Montert takhatter på soilrørene.

2009 Rens av ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad opp til tak. Malt vinduer og balkongdører utvendig og utbedret stedvis avflassing på vegger i balkongnisjer.



2008 Luftkanalpipene på takene fuget.
28 Nordtvedtbekken Borettslag

2007 Eppersyn av takene, tettet fuger på pipebeslag, montert blyoverganger ved mønetrapping og rensset takrenner. Ombygging av fyrhusets to under-sentraler (pumpestasjoner) i kjelleren til mengderegulering

2006 Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler i leilighetene og innregulering av varmeanlegget.

2005 Oppgradering av det elektriske fellesanlegget og i hver leilighet.

2003 Oljebehandling av inngangspartiene og nye sparkeplater på utsiden av inngangsdørene. Nye tørkebåser mellom nr 26 og 28. Malt garasjen og lagt ny takpapp. Forsegling av asbestholdige rør i kjellerne. 29 Nordtvedtbekken Borettslag

2002 Utbedret murveggen på baksiden av huset i skillet mellom nr 22 og 24, og reparert og malt grunnmuren.

2001 Oppgradert kabel-TV anlegget for bredbåndsteknologien. Rehabilitering av betongog murskader på balkonger, malt innvendig og utvendig. Oljebehandlet alle vinduer og balkongdører, malt vannbrett. Alle kjellervinduer med gitter og inngangspartier i mur malt.

1999 Oppgradering av grøntanlegget foran blokkene. Kantsten satt om, beplantning og ny asfalt foran oppgangene.

1998 Alle platene på gavlveggene festet. Uteanlegget bak blokkene oppgradert med hellelagt gangvei, plass med utegrill og lekeplass.

1997 Helomlegging/rehabilitering av takene, med tilhørende piper, renner, nedløp og snøfangere på begge bygningene (avsluttet januar 1998).
26 Nordtvedtbekken Borettslag

1996 Asfaltering og oppmerking av den store og lille parkeringsplassen. Lagt kantsten rundt den store parkeringsplassen. Stikkveien mellom blokkene senket i forkant og asfaltet.

1995 Skiftet alle stoppekraner i kjellerne. Pusset opp loftene. Vinduer og balkongdører oljet utvendig. Malt balkonger og inngangspartier i mur.

1994 Entredørene i leilighetene skiftet ut. Vinduene oppgradert. Taklukene skiftet ut. Netting montert bak snøfangerne. Luftkanalene utbedret.

1993 Kjellerne pusset opp og energisparende belysning montert. Nye brannspjell i alle søppelrom. Alle utvendige kranser skiftet.

1992 Inngangspartiene i oppgangene rehabilitert. Utvendige avløpsledninger lagt om.

1991 Alle oppganger og søppelrom pusset opp. Vinduer og balkongdører oljet utvendig. Brannslukningsapparat og røykvarsler i leilighetene.



1990 Nye overlyskupler og energisparende belysning i oppgangene.
29 Nordtvedtbekken Borettslag

1989 Ny traktorgarasje og ny flaggstang.

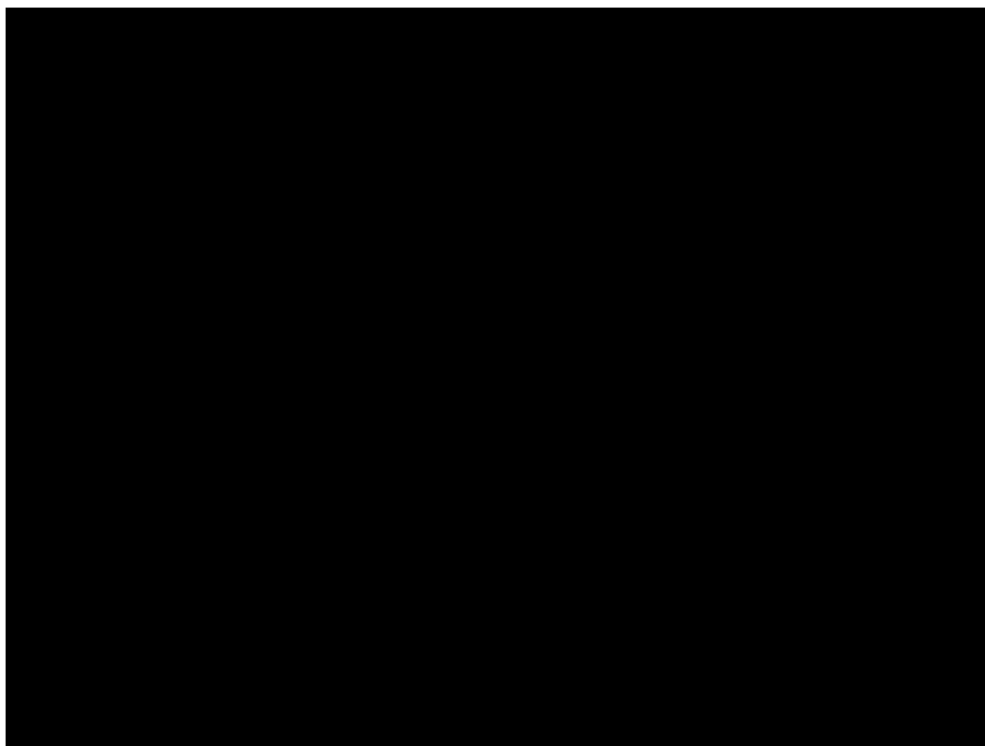
1988 Nye porttelefoner i oppgangene.

1987 Gavlvegger tilleggsisolert og blokkene malt.

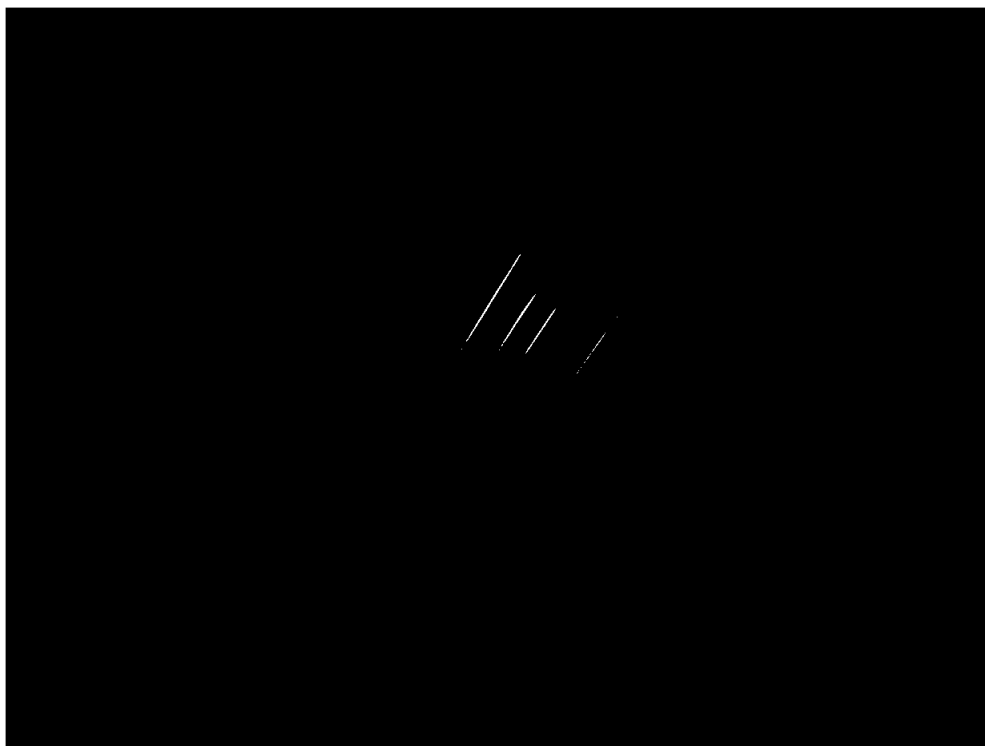
1986 Kjøpt tomt på 4 647,5 m² (+ 2 060,1 m² i 1989).
Skiftet vinduer og balkongdører.

1985 Installasjon av kabel-TV anlegg i alle leilighetene.

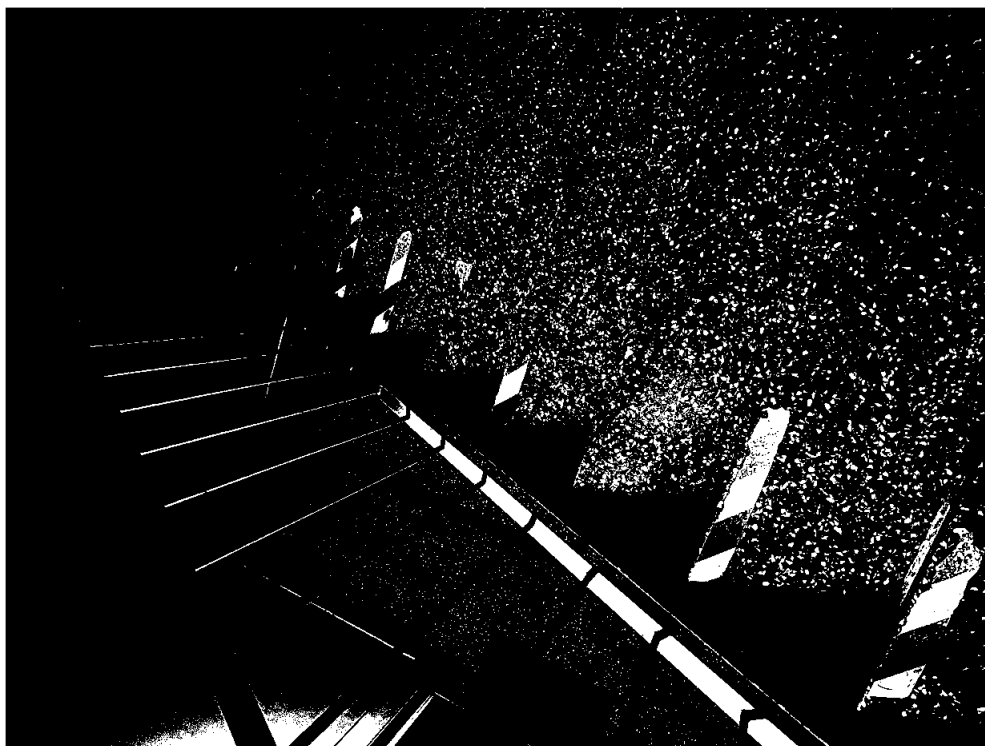
Vedlegg 2 til sak 5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom



Vedlegg 3 til sak 5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom



Vedlegg 4 til sak 5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming , trapperom





Vedlegg 5 til sak 5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom





Vedlegg 6 til sak 5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom



Vedlegg 7 til sak 5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom

Informasjons- og utvalgte beskjeder fra borettslaget på Vibbo samles i ett område med nyheter og viktig informasjon. Dette gjør det enklere for beboere å finne informasjon og svar på spørsmål og henvendelser på en enkel og oversiktlig måte. På Vibbo finner du

- praktisk informasjon om borettslaget delt inn i ulike kategorier
- nyheter fra styret med evt kommentarer fra beboere
- informasjon om egen bolig og mulighetene til å dele ut
- meldingssystem for kontakt med styret

I menyen på Vibbo og på din profil kan du bl.a. sjekke c

skru på varslingsinnstillinger og samtykke til digital kon

Dette er viktig for å kunne motta varsler om nyheter og

meldinger på e-post og/eller SMS.

For innlogging på Vibbo.no kreves det gyldig mobilnum

på ditt OBOs. For nye andelseiere kan det ta noen da

eierskiftet har blitt registrert og oppdatert på Vibbo. av

problemer med innlogging eller annet, så kan du sende

nordtvedtvetbeken@styrerrommet.no

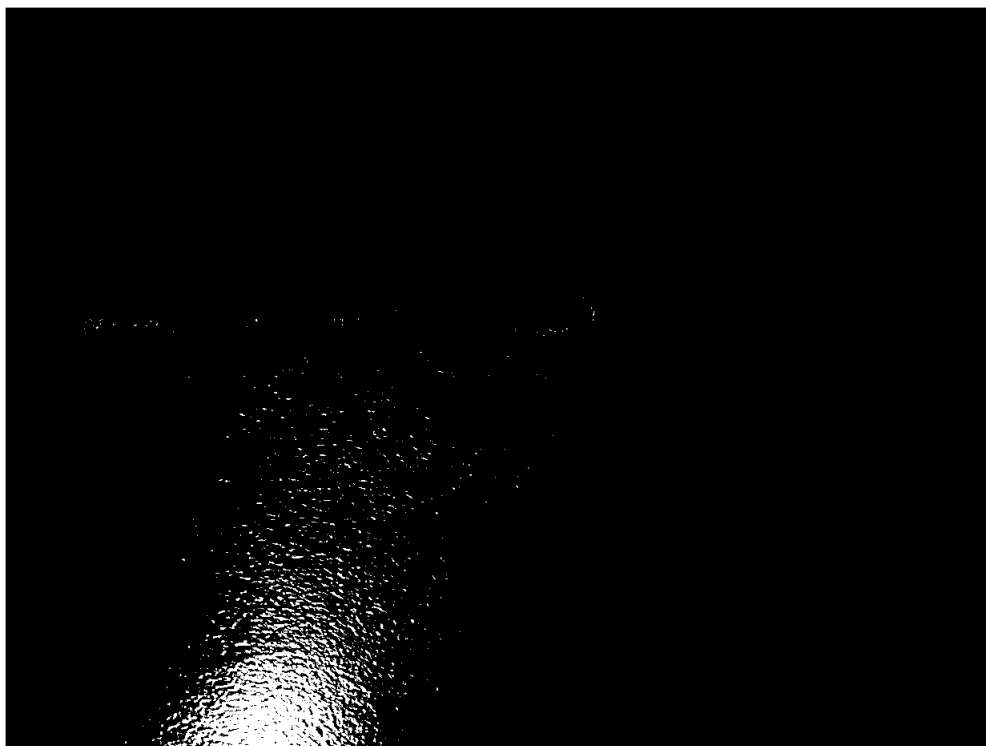


vibbo.no/nordtvedtvetbeken

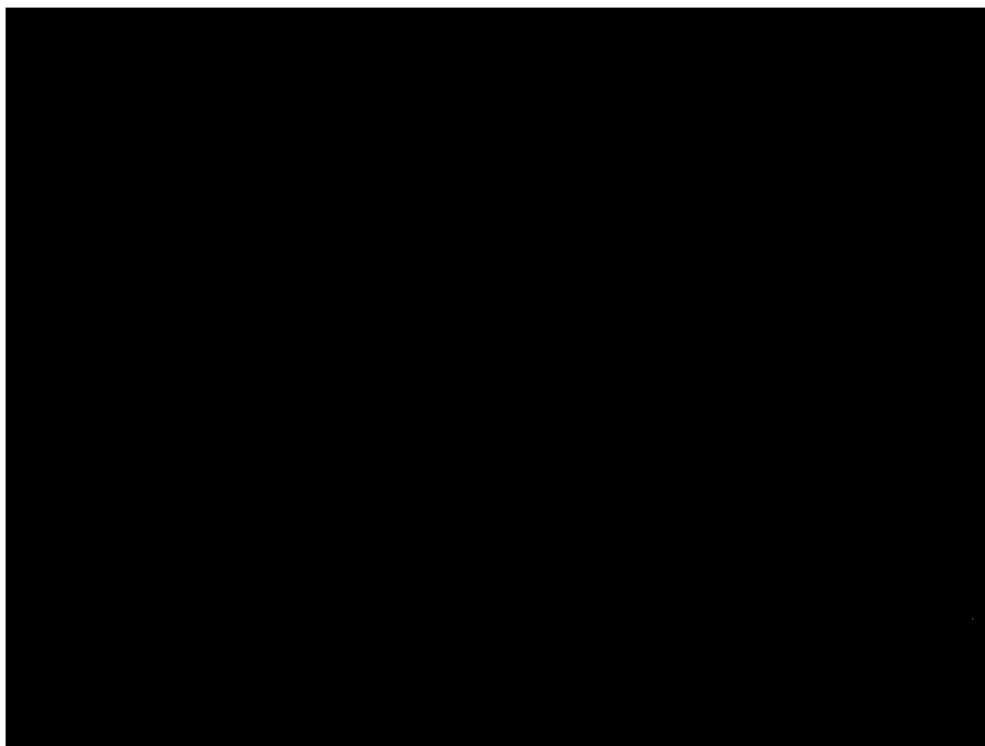




Vedlegg 8 til sak 5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom



Vedlegg 9 til sak 5. Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming, trapperom





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.22

Selskapsnummer: 504 **Selskapsnavn:** Nordtvedtbekken 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nejra Kudra og Inger Lise Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 526 246 overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

For

Mot

Sak 5 Oppussing av fellesarealer og tilpassing mtp universell utforming , trapperom

Fatte vedtak om å utrede kostnader rundt oppussing og tilpassing av universell utforming av trapperom.

For

Mot

Sak 6 Utbedre postkasser

Oppgradere, evt bytte ut nåværende postkasser med nye.

For

Mot

Sak 7 Balkong til 29kvm-leiligheter

Bygge balkong til leilighetene som ikke har det.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (3 skal velges)

Erik Magnussen

Mikael Granath

Yngve Thon

Varamedlem (2 skal velges)

Silas Dvergastein

Siri Hasle

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



Sak 9 Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie og Sameiet Kalbakken Vaskeri

Styremedlem (1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Varadelegat (1 skal velges)

Erik Magnussen

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.