



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 037 102  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDTUN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		941 328	829 834
<b>Sum inntekter</b>		<b>941 328</b>	<b>829 834</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 610	23 046
Annen driftskostnad		792 801	519 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>807 411</b>	<b>542 292</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 917</b>	<b>287 542</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		246	819
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>246</b>	<b>819</b>
Annen finanskostnad		56 639	56 483
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 639</b>	<b>56 483</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 393</b>	<b>-55 664</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>77 524</b>	<b>231 878</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>77 524</b>	<b>231 878</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 524</b>	<b>231 878</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>77 524</b>	<b>231 878</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 524	231 878
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 524</b>	<b>231 878</b>



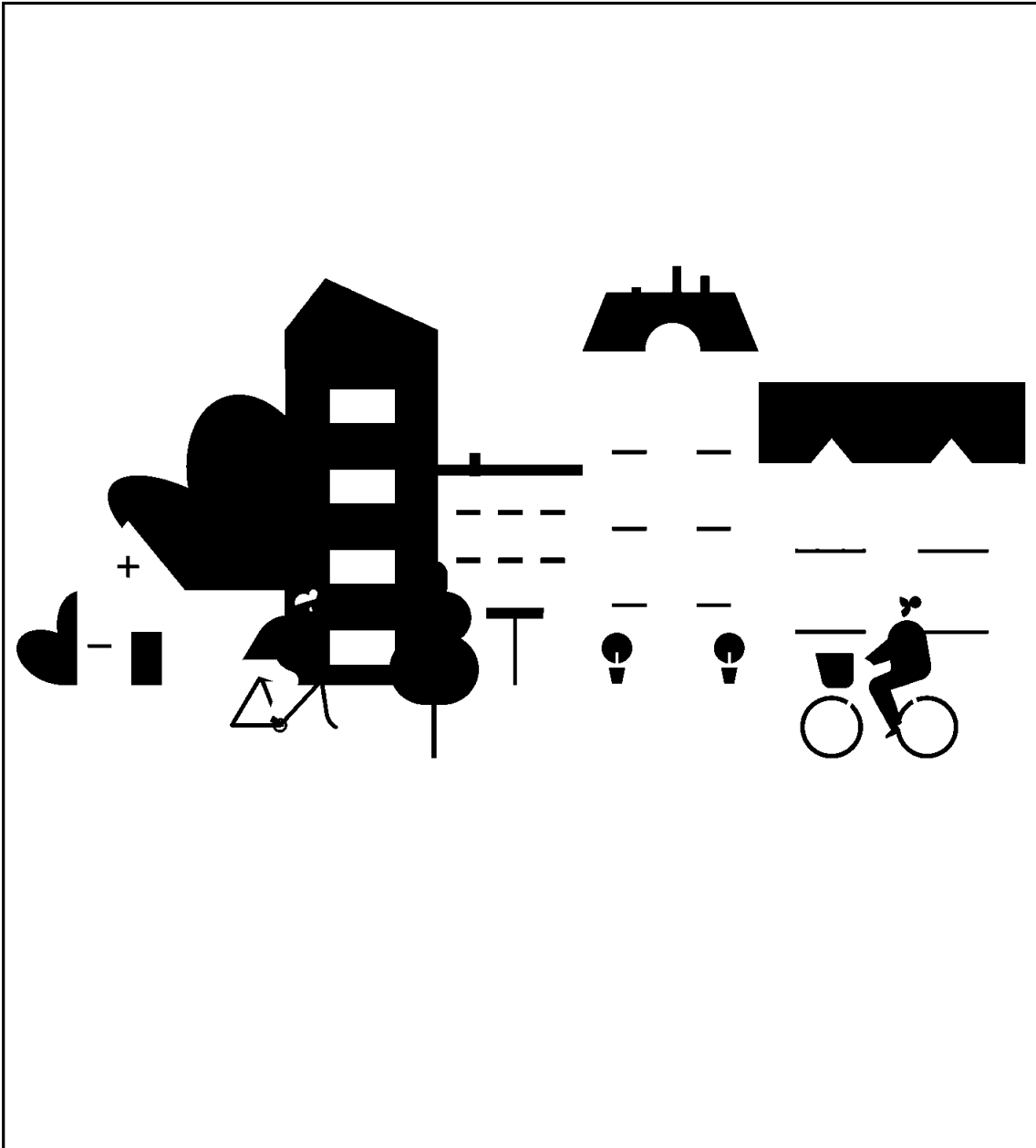
### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 162 133	9 162 133
Sum varige driftsmidler		9 162 133	9 162 133
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 500	5 500
Sum finansielle anleggsmidler		5 500	5 500
Sum anleggsmidler		9 167 633	9 167 633
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	16 086
Andre fordringer		83 322	40 983
Sum fordringer		83 462	57 069
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 073	530 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 073	530 249
Sum omløpsmidler		341 535	587 318
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 509 168</b>	<b>9 754 951</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 861 143	2 783 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 861 143</b>	<b>2 783 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 862 243</b>	<b>2 784 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 973 532	3 255 054
Øvrig langsiktig gjeld		3 578 300	3 578 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 551 832</b>	<b>6 833 354</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 551 832</b>	<b>6 833 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 551	55 904
Leverandørgjeld		29 545	75 484
Skyldige offentlige avgifter		114	4 703
Annen kortsiktig gjeld		12 883	785
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 092</b>	<b>136 877</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 646 924</b>	<b>6 970 231</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 509 168</b>	<b>9 754 951</b>



# Generalforsamling 2021

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4950  
Nordtun Borettslag





4950 Nordtun Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKELSE PÅ GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamling kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinær generalforsamling i

Boligselskapets navn: Nordtun borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





## Til andelseierne i Nordtun Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 14. april 2021 kl. 12:00, fellesrom, Nordtun btl.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordtun Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Nordtun Borettslag  
avholdes onsdag 14. april 2021 kl. 12:00, fellesrom, Nordtun brl.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene – endre fra 3 til 1-3 medlemmer

Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg på side 18

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Sørskogbygda, 10.3.2021  
Styret i Nordtun Borettslag

Jostein Ødegården/s/

Ellen Magga Anti/s/

Inga Lill Bjørnstad/s/

Einar Sagbakken/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jostein Ødegården	Almas Veg 1
Styremedlem	Ellen Magga Anti	Almas Veg 1
Styremedlem	Inga Lill Oland	Almas Veg 1
Styremedlem	Einar Sagbakken	Elverum kommunes repr
Varamedlem	Trond Arild Johnsen	Elverum kommunes repr

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Jostein Ødegården Almas Veg 1

##### Varadelegert

Einar Sagbakken Elverum kommunes repr.

#### Valgkomiteen

Jostein Ødegården

Almas Veg 1

Inga Lill Oland

Almas Veg 1

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

#### Generelle opplysninger om Nordtun Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Nordtun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880037102, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Almasv 1, 2412 Sørskogbygd

Gårds- og bruksnummer :

158 370

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nordtun Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

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



Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Leilighet nr 7 har blitt pusset opp på borettslagets bekostning. Totale utlegg 283 522,-. Av dette er kr 213 000,- ubetalte felleskostnader. Borettslaget betaler for strøm i leiligheten. Leiligheten er forsøkt solgt.

Obos Factoring AS sa opp avtalen om «Garantert betaling av felleskostnader» i 2020. Borettslaget har derfor ingen garantiordning på felleskostnader.

Ellers i borettslaget har det kun vært ordinær drift og vedlikehold.

### **Planer 2021**

Langveggen mot øst bør males. Panelet har sprekker.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 941 328,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 807 411,-.

Dette er kr 34 811,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at borettslaget måtte dekke tap av felleskostnader som ikke var dekket av avtalen om garantert betaling av felleskostnader.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 77 524,- 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 31.12.2020 kr 246 443,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av bygningsmassen.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning på 5% på kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordtun Borettslag.

### Lån

Nordtun Borettslag har lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og er beregnet nedbetalt i november 2030.

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

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

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn en prisøkning på 2,4 % på forretningsførselen.

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordtun Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nordtun Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Nordtun Borettslag



---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

---

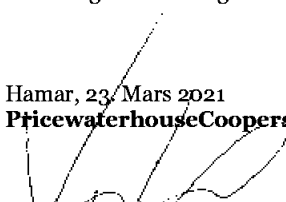
### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 23. Mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## NORDTUN BORETTSLAG ORG.NR. 880 037 102, KUNDENR. 4950

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>450 441</b>	<b>497 595</b>	<b>450 441</b>	<b>246 443</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	77 524	231 878	116 400	297 200
Andelsmedlemskap i Vaktm. Innlandet	0	-5 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-281 522	-273 532	-267 000	-292 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-203 998</b>	<b>-47 154</b>	<b>-150 600</b>	<b>5 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>246 443</b>	<b>450 441</b>	<b>299 841</b>	<b>251 643</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	528 356	587 318		
Kortsiktig gjeld	-281 913	-136 877		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>246 443</b>	<b>450 441</b>		



**NORDTUN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 880 037 102, KUNDENR. 4950**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	941 328	813 888	941 000	941 000
Innbetalinger		0	15 946	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>941 328</b>	<b>829 834</b>	<b>941 000</b>	<b>941 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 110	-11 546	-10 700	-2 300
Styrehonorar	4	-12 500	-11 500	-11 500	-12 500
Andre honorarer		0	0	0	- 5000
Revisjonshonorar	5	-4 600	-4 000	-4 200	-4 800
Forretningsførerhonorar		-34 190	-33 255	-34 500	-35 000
Konsulenthonorar	6	-3 338	-4 147	-10 000	-5 000
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Drift og vedlikehold	7	-215 993	-102 027	-300 000	-160 000
Forsikringer		-37 144	-35 061	-39 000	-39 000
Kommunale avgifter	8	-70 876	-78 682	-129 000	-120 000
Energi/fyring		-87 835	-113 745	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 068	-44 210	-46 500	-46 000
Andre driftskostnader	9	-290 557	-101 918	-85 000	-85 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-807 411</b>	<b>-542 292</b>	<b>-772 600</b>	<b>-616 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>133 917</b>	<b>287 542</b>	<b>168 400</b>	<b>324 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	246	819	0	0
Finanskostnader	11	-56 639	-56 483	-52 000	-27 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-56 393</b>	<b>-55 664</b>	<b>-52 000</b>	<b>-27 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>77 524</b>	<b>231 878</b>	<b>116 400</b>	<b>297 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		77 524	231 878		



**NORDTUN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 880 037 102, KUNDENR. 4950**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 638 995	8 638 995
Tomt		523 138	523 138
Aksjer og andeler	13	5 500	5 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 167 633</b>	<b>9 167 633</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		78 493	0
Kundefordringer		140	16 086
Forskuddsbetalte kostnader		4 829	40 983
Driftskonto OBOS-banken		258 019	526 938
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54	3 311
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>341 535</b>	<b>587 318</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 509 168</b>	<b>9 754 951</b>



	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Opptjent egenkapital		2 861 143	2 783 619
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 862 243</b>	<b>2 784 719</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 973 532	3 255 054
Borettsinnskudd	15	3 578 300	3 578 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 551 832</b>	<b>6 833 354</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		29 545	75 484
Skyldige offentlige avgifter	16	114	4 703
Påløpte renter		4 019	10 430
Påløpte avdrag		48 532	45 474
Annen kortsiktig gjeld	17	12 883	785
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>95 092</b>	<b>136 877</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 509 168</b>	<b>9 754 951</b>
Pantstillelse	18	20 378 300	20 378 300
Garantiansvar		0	0

Sørskogbygda, 10.3.2021  
Styret i Nordtun Borettslag

Jostein Ødegården/s/

Ellen Magga Anti/s/

Einar Sagbakken/s/

Inga Lill Bjørnstad/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	895 260
Kabel-tv	46 068
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>941 328</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-419
Fri bil, tlf etc.	-358
Arbeidsgiveravgift	-1 872
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	538
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 110</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 12 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 338
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 338</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 186
Drift/vedlikehold VVS	-32 197
Drift/vedlikehold elektro	-43 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-455
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 416
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-215 993</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 118
Vann- og avløpsavgift	-2 292
Renovasjonsavgift	-27 466
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-70 876</b>

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

Verktøy og redskaper	-1 250
Driftsmateriell	-3 402
Lyspærer og sikringer	-3 441
Vaktmestertjenester	-13 398
Renhold ved firmaer	-30 951
Snørydding	-28 125
Gressklipping	-9 120
Kontor- og datarekvisita	-1 521
Trykksaker	-589
Andre kontorkostnader	-1 565
Porto	-531
Bilgodtgjørelse	-3 311



Bank- og kortgebyr	-2 077
Velferdskostnader	-2 566
Konstaterte tap	-188 711
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-290 557</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	246
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>246</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-50 134
Andre rentekostnader	-6 505
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-56 639</b>

**NOTE: 12**

Kostpris/bokført verdi 2000	8 638 995
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 638 995</b>

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.158/bnr.370

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 11 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 5 500

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 855 000

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-5 700 000
Nedbetalt tidligere	2 444 946
Nedbetalt i år	281 522
	-2 973 532
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 973 532</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-3 578 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 578 300</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-54
Skyldig arbeidsgiveravgift	-60
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-114</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-12 883
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 883</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 578 300
Pantelån	2 973 532
Påløpte avdrag	48 532
<b>TOTALT</b>	<b>6 600 364</b>

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

Bygninger	8 638 995
Tomt	523 138
<b>TOTALT</b>	<b>9 162 133</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Endring av vedtektene – endre fra 3 til 1-3 medlemmer

Det er vanskelig å finne tilstrekkelig med medlemmer til styret. Derfor foreslår styret at borettslagets vedtekter § 8-1 – Styret, endres.

Vedtekten lyder i dag slik:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Forslaget til ny tekst i paragrafen er følgende:

*«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.»*

**Forslag til vedtak:** Vedtektenes § 8-1 Styret endres til:

*«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.»*

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560526. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

Alle leiligheter har overrisslingsanlegg, felles brannslange i gangen samt direkte alarmtjeneste med Hedmarken Brann og Redning.

**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.

**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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

I dette borettslaget har Elverum kommune en rett til å utpeke de som kan kjøpe leilighet i borettslaget. Dette går foran Obos forkjøpsrett.

Boligene er prisregulert.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Ny sender og batterier montert på brannsentralen fra G2-G4
2018	En større takreparasjon pga kondensproblemer
2003	Asfaltering og beplantning uteområdet.