



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 581 072	4 581 072
Sum inntekter		4 581 072	4 581 072
Kostnader			
Lønnskostnad		293 420	330 545
Annen driftskostnad		3 360 230	2 301 295
Sum kostnader		3 653 650	2 631 839
Driftsresultat		927 422	1 949 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 935	42 139
Sum finansinntekter		19 935	42 139
Annen finanskostnad		520 438	662 985
Sum finanskostnader		520 438	662 985
Netto finans		-500 503	-620 846
Ordinært resultat før skattekostnad		426 919	1 328 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		426 919	1 328 387
Årsresultat		426 919	1 328 387
Totalresultat		426 919	1 328 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		426 919	1 328 387
Sum overføringer og disponeringer		426 919	1 328 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 569 379	11 565 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		11 569 380	11 565 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 569 380	11 565 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	294
Andre fordringer		500 788	227 121
Sum fordringer		500 858	227 415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 385 936	5 398 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 385 936	5 398 090
Sum omløpsmidler		4 886 793	5 625 505
SUM EIENDELER		16 456 173	17 190 985



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		7 871 262	8 298 181
Sum opptjent egenkapital		-7 871 262	-8 298 181
Sum egenkapital		-7 862 462	-8 289 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 211 860	24 521 067
Øvrig langsiktig gjeld		651 875	651 875
Sum annen langsiktig gjeld		23 863 735	25 172 942
Sum langsiktig gjeld		23 863 735	25 172 942
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 283	3 965
Leverandørgjeld		22 828	23 293
Skyldige offentlige avgifter		3 762	3 913
Annen kortsiktig gjeld		426 028	276 253
Sum kortsiktig gjeld		454 900	307 424
Sum gjeld		24 318 636	25 480 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 456 173	17 190 985



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421247

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 376 546
NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 581 072	4 581 072
Sum inntekter		4 581 072	4 581 072
Kostnader			
Lønnskostnad		293 420	330 545
Annen driftskostnad		3 360 230	2 301 295
Sum kostnader		3 653 650	2 631 839
Driftsresultat		927 422	1 949 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 935	42 139
Sum finansinntekter		19 935	42 139
Annen finanskostnad		520 438	662 985
Sum finanskostnader		520 438	662 985
Netto finans		-500 503	-620 846
Ordinært resultat før skattekostnad		426 919	1 328 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		426 919	1 328 387
Årsresultat		426 919	1 328 387
Totalresultat		426 919	1 328 387
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		426 919	1 328 387
Sum overføringer og disponeringer		426 919	1 328 387



Organisasjonsnr: 950 376 546
NORDTVEDTBÆKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 569 379	11 565 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		11 569 380	11 565 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 569 380	11 565 480
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	294
Andre fordringer		500 788	227 121
Sum fordringer		500 858	227 415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 385 936	5 398 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 385 936	5 398 090
Sum omløpsmidler		4 886 793	5 625 505
SUM EIENDELER		16 456 173	17 190 985
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	7 871 262	8 298 181
Sum opptjent egenkapital	-7 871 262	-8 298 181
Sum egenkapital	-7 862 462	-8 289 381
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 211 860	24 521 067
Øvrig langsiktig gjeld	651 875	651 875
Sum annen langsiktig gjeld	23 863 735	25 172 942
Sum langsiktig gjeld	23 863 735	25 172 942
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 283	3 965
Leverandørgjeld	22 828	23 293
Skyldige offentlige avgifter	3 762	3 913
Annen kortsiktig gjeld	426 028	276 253
Sum kortsiktig gjeld	454 900	307 424
Sum gjeld	24 318 636	25 480 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 456 173	17 190 985



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Nordtvedtbekken Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nordtvedtbekken Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/504>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorar til styret
5. Valg av delegerte til OBOS generalforsamling
6. Valg av representant til styret i Kalbakken Fyrhus Sameie og Sameiet Kalbakken vaskeri
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordtvedtbekken Borettslag

Vigdis Frydenlund

Erik Magnussen

Mikael Granath

Uno Johansson

Anita Paasche



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Første sider generalforsamling.pdf



Til andelseierne i Nordtvedtbekken Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 04.05.2021 kl 09:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 07.05.2021 kl 09:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/nordtvedtbekken>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte den analoge stemmeseddelen som er vedlagt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styret postkasse utenfor Christoffer Hellums vei 28 innen 07.05.2021 kl 09:00.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Nordtvedtbekken Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/nordtvedtbekken>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Analog stemmeseddel for årsmøte 2021 i Nordtvedtbekken Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer: For X Mot

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer: For Mot

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer: For Mot

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer: For Mot

Sak 5. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer: For Mot

Sak 6. Valg av representant til styret i Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri

Stemmer: For Mot

Sak 7. Valg av tillitsvalgte

Stemmer: For Mot

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse utenfor Christoffer Hellums vei 28 innen 07 mai 2021 kl 9:00



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner foreslås Inger Lise Pedersen og Nejra Kudra.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Chrf. Hellumsv. 26
Styremedlem	Anita Paasche	Christoffer Hellums Vei 26
Varamedlem	Siri Hasle	Christoffer Hellums Vei 26
Varamedlem	Torjus Løkken	Christoffer Hellums Vei 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vigdis Frydenlund Christoffer Hellums Vei 22

Varadelegert

Erik Magnussen Christoffer Hellums Vei 26

Valgkomiteen

Ingen

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

**Generelle opplysninger om 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.

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.

Nordtvedtbekken Borettslag har en ansatt på timesbasis. Det er ikke registrert skader eller ulykker i løpet av 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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



STYRETS ARBEID 2020

Styrets oppgaver fremgår i årsberetningsheftet og ligger tilgjengelig 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

Vi legger bak oss et annerledes år i styreperioden 2020/2021 under pandemien. Med en rekordhøy oppslutning ble det gjennomført digital generalforsamling for første gang 4. mai 2020. Styret har gjennomført digitale styremøter og har ivaretatt den daglige driften på best mulig måte. Styret har avholdt 5 digitale styremøter inkludert regnskapsmøte hvor 50 saker har blitt behandlet. Styreleder har deltatt på styremøter og årsmøte avholdt i sameiene Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri.

I samarbeid med naboborettslagene Engsletta og Akerli har styret en representant i arbeidsgruppen «Grønn komité» som har utredet muligheten for fremtidig elbillading i borettslagene. Representanter fra styret har deltatt på flere digitale møter med styrene i Engsletta og Akerli i forbindelse med dette.

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

Forsterket renhold under pandemien

Styret har inngått avtale med Odin Renhold om ekstra hygienetiltak. Vask av trappene utføres som vanlig på fredager. Felles berøringspunkter som trappegelender, døråpner i inngangspartiet og innkast for restavfall desinfiseres på fredager og i tillegg på tirsdager.

Installasjon av nytt utstyr fra Telenor på TV og bredbånd

Styret har samarbeidet med naboborettslagene Engsletta og Akerli i forbindelse med nye kollektive avtaler på TV og bredbånd for borettslagene som tilsammen består av 948 leiligheter. Det ble installert/leveret nytt utstyr (TV-boks, bredbåndsruter, modem) i alle leilighetene i mai 2020.

Kontroll av brannslukningsapparater i leilighetene

Autorisert 5 års kontroll av pulverapparater ble utført av Firesafe AS.

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

Ved pandemiens start ble dette ikke gjennomført våren 2020 men utsatt til høsten 2020. Det planlegges gjennomføring som normalt våren 2021 i uke 17.

Utplassering av pakkeautomater fra Postnord

Borettslaget har inngått avtale med Postnord om utplassering av pakkeautomater ved gavlveggen Christoffer Hellums vei 28. Vi håper dette blir bra, spesielt når nærbutikken Joker Engsletta hvor mange har hentet pakker stengte ned 1. mars 2021. En selvbetjent løsning for å hente pakke. Tilgjengelig hele døgnet i nærheten av der vi bor.



Oppfølging etter baderomsrehabiliteringen i 2018

Det har vært en del henvendelser fra beboerne vedrørende reklamasjoner etter baderomsrehabiliteringen og håndtering av disse mot VBM Byggfornyelse. Garantitiden løper til desember 2023, og styret planlegger å sende ut spørreskjema til beboerne i 2021 for å kartlegge eventuelle feil og mangler som har oppstått etter 3 år.

Varmeleveransen fra Kalbakken Fyrhus

Det ble mottatt noen henvendelser fra beboere om at radiatorene ikke avgir nok varme, og at innetemperaturen bare kommer opp i ca 19-20 grader selv om alle radiatorene stod på fullt. Det ble sendt klage til Kalbakken Fyrhus og diverse tiltak ble iverksatt. Styret arbeider videre med saken da det viser seg å være noe forskjell på innetemperatur som kan oppnås i ulike leiligheter.

Tilrettelegging for elbillading

Det har blitt utredet alternative løsninger og gjort helhetlige vurderinger for en fremtidsrettet mulighet for elbillading i borettslaget. Avtale mellom Nordtvedtbekken og Ladeklar ble signert 18.03.21. Dette er et resultat av godt samarbeid mellom Nordtvedtbekken og naboborettslagene Engsletta og Akerli som tilsammen består av 948 leiligheter. Borettslagene har også hatt juridisk bistand fra advokat i OBOS i forbindelse med avtalevilkårene.

I Nordtvedtbekken skal Ladeklar tilrettelegge infrastruktur for elbillading på 30 parkeringsplasser nedenfor Christoffer Hellums vei 34. Leietakere av parkeringsplass kan enkelt koble seg til ladeanlegget etter hvert som behovet kommer. Den som tegner abonnement hos Ladeklar vil få lader montert på sin plass, og kan starte lading så fort ladeanlegget er ferdigstilt. Den som ønsker ladeabonnement kan registrere seg allerede nå på bestillingsportalen til Ladeklar ladeklar.no/bestilling. De som trenger ladeboks på et senere tidspunkt, om noen måneder eller år, bestiller det enkelt fra Ladeklar senere. Det blir gitt nærmere informasjon om når utbygging av ladeanlegget kan starte opp og forventet ferdigstilt.

Kostnadsfordeling

I tråd med ny borettslagslov og uttalelse fra departementet vil oppgradering av strømmettet og etablering av ladeinfrastruktur bekostes av fellesskapet som en del av felleskostnadene. Borettslaget har inngått avtale om å betale en månedlig leiekostnad på kr 5 070 kr til Ladeklar som da tar investeringskostnadene. Det vil bli varslet om en eventuell prosentvis økning av felleskostnadene for alle 88 leilighetene i borettslaget for å dekke inn denne oppgraderingen av utvendig fellesanlegg.

Leietaker av parkeringsplass betaler for leie eller kjøp av ladeboks + faktisk strømforbruk til Ladeklar.

Større planer for 2021

Kartlegge tilstand på vinduer og balkongdører i samarbeid med OBOS Prosjekt AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 581 072.

Dette er kr 1 928 lavere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av nettinnbetalinger, nøkler og parkeringsleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 653 650.

Dette er kr 1 240 150 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rørfornyng.

Resultat

Årets resultat på kr 426 919 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 4 431 892 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 80 000,- til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 1%. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 8,4%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordtvedtbekken Borettslag.

Lån

Nordtvedtbekken Borettslag har to lån i OBOS-banken.

Lån 1 er flytende, har siste nedbetaling 30.06.2048 og en nominell rente på 1,8%.

Lån 2 er flytende, har siste nedbetaling 20.06.2027 og en nominell rente på 1,8%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% i 2021.

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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KALBAKKEN FYRHUS OG KALBAKKEN VASKERI

Borettslaget er medeier i sameiene Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri. Til orientering er årsrapporten tilgjengelig på www.vibbo.no/nordtvedtbekken



Til generalforsamlingen i Nordtvedtbekken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Nordtvedtbekken Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

*Uttalelse om andre lovmessige krav**Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 8. april 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 318 081	5 226 141	5 318 081	4 431 893
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		426 919	1 328 387	1 350 500	1 625 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 309 207	-1 237 065	-1 238 000	-1 375 000
Reduksjon/økning langsiktig fordring		-3 900	618	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-886 188	91 940	112 500	250 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 431 892	5 318 081	5 430 581	4 682 393

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 886 793	5 625 505
Kortsiktig gjeld		-454 901	-307 424
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 431 892	5 318 081



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 558 272	4 558 272	4 558 000	4 558 000
Andre inntekter	3	22 800	22 800	25 000	25 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 581 072	4 581 072	4 583 000	4 583 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 420	-140 545	-78 500	-78 500
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 500	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-30 000	-100 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-135 615	-132 180	-136 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-26 021	-21 073	-30 000	-30 000
Kontingenter		-17 600	-17 600	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-1 590 865	-396 679	-80 000	-80 000
Forsikringer		-151 095	-192 406	-192 000	-156 000
Kommunale avgifter	9	-405 556	-373 254	-405 000	-411 000
Vaskeri	10	8 756	9 941	0	0
Energi/fyring	11	-322 032	-523 573	-582 000	-582 000
TV-anlegg/bredbånd		-446 851	-410 754	-411 000	-464 000
Andre driftskostnader	12	-237 852	-138 217	-244 000	-244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 653 650	-2 631 839	-2 413 500	-2 439 500
DRIFTSRESULTAT		927 422	1 949 233	2 169 500	2 144 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	19 935	42 139	0	0
Finanskostnader	14	-520 438	-662 985	-819 000	-519 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-500 503	-620 846	-819 000	-519 000
ÅRSRESULTAT		426 919	1 328 387	1 350 500	1 625 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		426 919	1 328 387		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	10 898 881	10 898 881
Tomt		666 598	666 598
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	25	3 900	0
Andre varige driftsmidler	16	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		11 569 380	11 565 480
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	294
Forskuddsbetalte kostnader		115 896	102 688
Andre kortsiktige fordringer	17	384 892	124 433
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	25	412 613	265 770
Driftskonto OBOS-banken		522 286	700 554
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 510	1 296
Sparekonto OBOS-banken		3 449 526	4 430 469
SUM OMLØPSMIDLER		4 886 793	5 625 505
SUM EIENDELER		16 456 173	17 190 985
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 100		8 800	8 800
Udekket tap	18	-7 871 262	-8 298 181
SUM EGENKAPITAL		-7 862 462	-8 289 381
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	23 211 860	24 521 067
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		23 863 735	25 172 942
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 828	23 293
Skyldige offentlige avgifter	22	3 762	3 913
Påløpte renter		2 283	3 965
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	25	415 838	265 095
Annen kortsiktig gjeld	23	10 190	11 158
SUM KORTSIKTIG GJELD		454 901	307 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 456 173	17 190 985



	12		Nordtvedtbecken Borettslag
Pantstillelse	24	30 527 200	30 527 200
Garantiansvar	25	6 278 283	4 000 295

Oslo, 24.03.2021
Styret i Nordtvedtbecken Borettslag

Vigdis Frydenlund

Mikael Granath

Uno Johansson

Anita Paasche

Erik Magnussen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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**

Nettinnbetalinger/parkeringsleie	1 800
Nøkler	600
Parkeringsleie	20 400
SUM ANDRE INNTEKTER	22 800

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 505
Overtid	-820
Påløpte feriepenger	-7 768
Arbeidsgiveravgift	-41 185
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 151
Yrkesskadeforsikring	-293
SUM PERSONALKOSTNADER	-93 420

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

I tillegg har styret fått en oppmerksomhet for kr 2 550, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 338
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 683
SUM KONSULENTHONORAR	-26 021

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-62 500
Olimb Rørfornyng	-1 347 703
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 410 203
Drift/vedlikehold bygninger	-91 639
Drift/vedlikehold VVS	-5 069
Drift/vedlikehold elektro	-4 066
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-36 348
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 540
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 590 865

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

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

Vann- og avløpsavgift	-283 164
Renovasjonsavgift	-122 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-405 556

NOTE: 10**VASKERI**

Til gode s1721 Sameiet Kalbakken	8 756
SUM VASKERI	8 756

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 270
Oppvarming - viderefakturert s172 Kalbakken Fyrhus	-300 762
SUM ENERGI / FYRING	-322 032

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 347
Driftsmateriell	-2 037
Renhold ved firmaer	-91 031
Snørydding	-110 000
Andre fremmede tjenester	-601
Trykksaker	-968
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 750
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 550
Andre kontorkostnader	-1 322
Porto	-2 674
Bank- og kortgebyr	-2 471
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 852

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 057
Andre renteinntekter	465
SUM FINANSINNTEKTER	19 935

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-377 346
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-143 092
SUM FINANSKOSTNADER	-520 438

**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**

Til gode avregning Kalbakken Fyrhus for 2017	58771	
Skyldig avregning Kalbakken Fyrhus for 2018	-2669	
Til gode avregning Kalbakken Fyrhus for 2019	58 280	
Til gode avregning Kalbakken Fyrhus for 2020	251 646	366 028
Til gode avregning Kalbakken Vaskeri for 2019	10 051	
Til gode avregning Kalbakken Vaskeri for 2020	8813	18 864
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		384 892

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 enkelteleiligheter 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**

Lån i OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	411 089	
Nedbetalt i år	449 395	
		-17 139 516

Lån i OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017	-9 378 686	
Nedbetalt tidligere	2 446 530	
Nedbetalt i år	859 812	
		-6 072 344

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-23 211 860**

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-627 200**

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld/ Oslo Kommune		-24 000
---------------------------	--	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-24 000**

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-1 510
----------------	--	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 252
----------------------------	--	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-3 762**

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-7 769
-------------	--	--------

Gebyrer		-352
---------	--	------

Påløpte kostnader		-2 069
-------------------	--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-10 190**

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	627 200
Pantelån	23 211 860
TOTALT	23 839 060

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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. 5 941 305.

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. 336 978.

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@styrerommet.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@styrerommet.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 Engsletta Borettslags driftskontor i Kalbakkstubben 11 for kjøp/påfylling av vaskebrikke eller se www.engsletta.no.

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

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 Luftekanalpipene på takene fuget.



2007 Ettersyn av takene, tettet fuger på pipebeslag, montert blyoverganger ved mønetrapping og rensed 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 asfaltert.

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.



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.



Sak 4

Fastsettelse av honorar til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 5

Valg av delegerte til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert forslås Vigdis Frydenlund

Som vara delegert forslås Erik Magnussen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 6

**Valg av representant til styret i Kalbakken Fyrhus Sameie og Sameiet
Kalbakken vaskeri**

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Vigdis Frydenlund



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Vigdis Frydenlund

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Kristine Johansen

Siri Hasle

Vedlegg

1. Innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Vigdis Frydenlund Christoffer Hellums Vei 22

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Ingen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Erik Magnussen Christoffer Hellums Vei 26

Mikael Granath Christoffer Hellums Vei 24

Uno Johansson Christoffer Hellums Vei 26

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Siri Hasle Christoffer Hellums Vei 26

2. Kristine Johansen Christoffer Hellums Vei 24

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vigdis Frydenlund Christoffer Hellums Vei 22

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Erik Magnussen Christoffer Hellums Vei 26

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen

F. Som representant til styret i Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri foreslås:

Vigdis Frydenlund Christoffer Hellums Vei 22

I valgkomiteen for Nordtvedtbekken Borettslag



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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