



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 453 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2021

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 001 632	2 966 052
Sum inntekter		3 001 632	2 966 052
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad		3 740 461	8 647 994
Sum kostnader		3 888 791	8 733 567
Driftsresultat		-887 159	-5 767 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 182	21 320
Sum finansinntekter		3 182	21 320
Annen rentekostnad		412 293	436 213
Sum finanskostnader		412 293	436 213
Netto finans		-409 110	-414 892
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 296 270	-6 182 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 296 270	-6 182 410
Årsresultat		-1 296 270	-6 182 408
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 296 270	-6 182 408
Sum overføringer og disponeringer		-1 296 270	-6 182 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 467 200	36 467 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		26 861	34 015
Andre fordringer		338 586	154 339
Sum fordringer		365 447	188 354
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 158 700	944 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 158 700	944 710
Sum omløpsmidler		2 524 147	1 133 063
SUM EIENDELER		38 991 347	37 600 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 273 984	-1 977 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		3 273 984	1 977 714
Sum egenkapital		-3 269 784	-1 973 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 215 960	19 040 966
Øvrig langsiktig gjeld		19 914 000	19 914 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 129 960	38 954 966
Sum langsiktig gjeld		40 129 960	38 954 966
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		291 058	264 229
Annen kortsiktig gjeld		1 840 112	354 582
Sum kortsiktig gjeld		2 131 170	618 811
Sum gjeld		42 261 130	39 573 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 991 347	37 600 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 586291

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 453 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 942 453 221
AL NORDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 001 632	2 966 052
Sum inntekter		3 001 632	2 966 052
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad		3 740 461	8 647 994
Sum kostnader		3 888 791	8 733 567
Driftsresultat		-887 159	-5 767 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 182	21 320
Sum finansinntekter		3 182	21 320
Annen rentekostnad		412 293	436 213
Sum finanskostnader		412 293	436 213
Netto finans		-409 110	-414 892
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 296 270	-6 182 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 296 270	-6 182 410
Årsresultat		-1 296 270	-6 182 408
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 296 270	-6 182 408
Sum overføringer og disponeringer		-1 296 270	-6 182 408



Organisasjonsnr: 942 453 221
AL NORDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		36 467 200	36 467 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		26 861	34 015
Andre fordringer		338 586	154 339
Sum fordringer		365 447	188 354
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 158 700	944 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 158 700	944 710
Sum omløpsmidler		2 524 147	1 133 063
SUM EIENDELER		38 991 347	37 600 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 273 984	-1 977 714
Sum opptjent egenkapital		3 273 984	1 977 714
Sum egenkapital		-3 269 784	-1 973 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 215 960	19 040 966



Øvrig langsiktig gjeld	19 914 000	19 914 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 129 960	38 954 966
Sum langsiktig gjeld	40 129 960	38 954 966
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	291 058	264 229
Annen kortsiktig gjeld	1 840 112	354 582
Sum kortsiktig gjeld	2 131 170	618 811
Sum gjeld	42 261 130	39 573 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 991 347	37 600 263



Organisasjonsnr: 942 453 221
AL NORDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styrehonorar	0.00	0.00	130000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Utbetaling til styrets medlemmer

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Nordlia Borettslag avholdes 01.06.21 på Quality hotel Olavsgaard kl. 18.00, møterom Åsgaard

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til vedtektsendring ang. villaventanlegg fra nr. 18
- B) Forslagsendring til vedtektsendring ang. vedlikehold fra nr 44
- C) Mistillitforslag fra nr.42
- D) Forslag om å vurdere bytte av foretningsfører fra nr. 42
- E) Forslag til vedtetsendring ifb med oppgradering av EL-bil anlegg og lading i borettslaget

Informasjon om oppgradering av EL-bil lading i felles garasjeanleg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, Skedsmokorset

I styret for Nordlia Borettslag



Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING I NORDLIA BRL 2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

Driftsresultatet utgjør minus kroner 887 159,-. Samlet resultat utgjør minus kr 1 296 270,-. Dette er betydelig lavere enn budsjettert og skyldes avsatte kostnader ifm. pågående sak vedrørende takrehabilitering. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Disponible midler er redusert til kr 392 976,-.

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2020 blir godkjent.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar kr 85 000 ordinært og kr 50 000 ekstra ifb. med merarbeid takbytte. Sum forslag styrehonorar kr 135 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til vedtektsendring ang. villaventanlegg fra nr. 18

B) Forslagsendring til vedtektsendring ang. vedlikehold fra nr 44

C) Mistillitforslag fra nr.42

D) Forslag om å vurdere bytte av foretningsfører fra nr. 42

E) Forslag til vedtetsendring ifb med oppgradering av EL-bil anlegg og lading i borettslaget

**Informasjon om oppgradering av EL-bil lading i felles
garasjeanleg.**

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



Nordlia Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Ole Petter Thun frem til 31.08.2020(valgt for 2 år i 2020)

Fungerende Styreleder : Linda Krogstad fra 01.09.20

Nestleder : Marie Johannessen (valgt for 2 år i 2020)

Styremedlem : Hilde Bolle (valgt for 2 år i 2020)

Styremedlem : Linda Krogstad (valgt for 1 år i 2020)

Styremedlem : Hanna Hegge (valgt for 1 år i 2020)

Styremedlem : Ole Kristian Karlsen 01.09.20

Varamedlemmer til styret:

: Per Rune Pelsholen (valgt for 1 år i 2020)

: Annlaug V. Knapskog (valgt for 1 år i 2020)

: Ole Kristian Karlsen (valgt for 1 år i 2020)

: Reidun Ingvaldse (valgt for 1 år i 2020)

Valgkomité

: Per Rune Pelsholen (valgt for 1 år i 2020)

: Annlaug V. Knapskog (valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

: Ole Petter Thun som delegat

: Marie Johannessen som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.



3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nordlia Borettslag ble stiftet 17/12/2986 og har organisasjonsnummer 942 443 221

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til faktura@bori.no

Papirfaktura sendes til:

296 Nordlia BRL

Fakturamottak BORI

Postboks 4381 Vika, 8608 MO I RANA

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 42 andelsboliger, fordelt på 13 bygninger med adressene Lensmann Haaversenvei 4 - 98

Eiendommen har gnr 21B, bnr 38 i Skedsmo kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C Styret består av 4 kvinner og 1 mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i



borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter pr.d.d og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*
- *Behandling av inntømne saker og klager*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Bytte av tak i borettslaget, ikke ferdigstilt pr.15.02.21*
- *Arbeid med rettsak og konkursbegjæring og forsikring*
- *Fremdriftsplan for generelt vedlikehold(pågående)*
- *Dugnad (vår)*

Styret er i tvist med Drogseth AS som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på minus kr 887 159 og et negativt årsresultat på kr 1 296 270.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 392 976.

Styret anbefaler at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.



Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Uforutsette utgifter ved bytte av tak.
- Det er utestående fakturaer til leverandør som ikke er avklart, avsatt i balanse i påvente av avklaring i 2021.
- Styret vil arbeide for å bedre likviditeten i borettslaget.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrøm i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Løpende vedlikehold av boligmassen ved behov.
- Fortsette arbeidet med utskiftning av originale Villavent-anlegg der det er behov.
- Oppgradering av EL.bilanlegget



Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

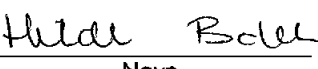
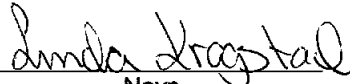
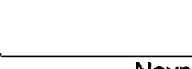
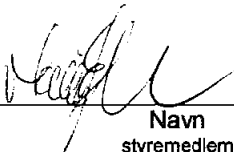
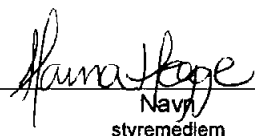

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020.

Finanskostnader

Det bør forventes en økning i lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Skedsmokorset 15.02.2021

 _____ Navn styremedlem	 _____ Navn Fungerende styreleder	 _____ Navn styremedlem
 _____ Navn styremedlem	 _____ Navn styremedlem	 _____ Navn styremedlem



A) Innkommen sak fra nr. 18:

Hei

Jeg foreslår at borettslaget overtar ansvaret for villavent anleggene, sånn det var før. Årsaken er at kostnaden for å bytte anlegg er på ca 45 000.- og ikke ca 20 000 som det ble anslått da ansvaret ble overført beboer for noen år siden.

Villavent anlegget er å betegne som en del av den opprinnelige bygningsmassen, og bør av den grunn høre inn under borettslagets ansvar.

I tillegg vil prisen på bytte kanskje for mange være så høy, at det ikke vil bli utført, noe som på sikt da vil føre til skade på ytterligere bygningsmasse.

Hilsen Paal

Styrets innstilling:

FORSLAG TIL VEDTEKSTSENDRING VILLAVENT 5-2 punkt 7:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning, service- og reparasjonskostnader på Villavent anlegg inkl. kanaler med ett unntak.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ikke utvidelse av Villavent der andelseier har utvidet boligarealet i boligen utover det som er originalt fra byggeår. Der hvor dette er gjort plikter andelseier å selv sørge for- å montere og påkoste tilstrekkelig med ventilasjon i utvidet areal og andelseier står ansvarlig for service og reparasjonskostnader på alt utover originalanlegg.

Typiske eksempler kan være: - Oppbygging og innredning av loft.

Der andelseier har valgt å fjerne Villaventanlegget plikter andelseier å sørge for å sette inn annen ventilasjon i hvert rom. Skader forårsaket av manglende ventilasjon står andelseier pliktig til å utbedre selv.

Typiske eksempler kan være: - kondens, råte, fuktskader etc



B) Innkomne sak fra nr.44:

Det ble for noen år siden stemning over at borettslaget skal stå for kostnad av bytte / vedlikehold av ekstravinduer på loft / utbygg samt sidevinduer på loft som er satt opp av andelseier .

Jeg ønsker at det skal stemmes på nytt ved neste generalforsamling slik at hver andelseier er ansvarlig for vedlikehold på ovennevnte sak.

Mvh
Kari Grønseth i nr 44

Styrets innstilling:

FORSLAG TIL VEDTEKSTSENDRING VEDLIKEHOLD 5-1, punkt 8

Styret innstiller til endring/reversering av vedtekt nr. 5-1, punkt 8 på bakgrunn av ivaretagelse av mindretallsvern i borettslaget der alle andelseierne ikke har mulighet til påbygg/utbygg og endringer. Dette gjør at generalforsamlingen, styret eller forretningsfører ikke kan treffe en beslutning på vegne av borettslaget som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på én eller flere øvrige andelseieres bekostning.

«10-3 Mindretallsvern Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.»

Vedtaksendringen vil da bli som følgende:

«Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ikke endringer eller påbygg som ikke var en del av boligens originale arkitektur eller konstruksjon, forutsatt at denne endringen ikke er utført av borettslaget. Eksempler på dette er: - Terrasepåbygg/Platting. - Mur eller inngjerding rundt terrasse. - Ekstra vinduer og dører. - Markiser - Egen montert varmpumpe eller varmekabler. – Oppbygg og innredning av loft. - Andre innretninger eller påbygg som ikke er del av boligens originale konstruksjon. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ikke skader som påføres boligen ved påbygg eller montering av innretninger. Det er andelseier plikt å gjøre seg kjent med boligens konstruksjon og må stå ansvarlig for at arbeidet utføres fagmessig. Typisk eksempel på hvor borettslaget ikke står ansvarlig for vedlikehold er: -Hvis andelseier monterer kjellervindu og skader ringmursvarmen i grunnmur. Dersom borettslaget i form av vedlikehold av original bygning skader påbygg eller innretninger som nevnt ovenfor, så vil borettslaget vurdere sak for sak hvorvidt dette er erstatningspliktig avhengig hva som er avtalt på forhånd. Typiske eksempler kan være: -Skader på terrasse eller omliggende innretninger ved oppsett av stillas. -Skader på terrasse eller omliggende innretninger ved grunnmur eller dreneringsarbeid. -Tilsøling av terrasse eller omliggende innretninger som følge av malingsarbeid».



C) Mistillitforslag fra nr.42

Andelsnr 10
Lennstrands Haaversensvei 42

14. februar 2021

Generalforsamlingen
Nordlia Borettslag

Forslag til behandling av Generalforsamlingen i Nordlia borettslag 11.03.20, innsendt av andelsnr 10.

Mistillit rettet mot styret i Nordlia Borettslag.

Mistillit rettes mot Fungerende Styreleder *Linda Krogstad*, Nestleder *Marie Johannessen*, Sekretær *Hilde Olaug Bolle* og Materialforvalter *Hanna Hegge*. Mistilliten omfatter ikke inntreden vara, *Ole Kristian Karlsen* (pga kort periode som fullverdig styremedlem).

Det settes som et krav at denne mistillit i sin helhet vedlegges innkallelsen til Generalforsamling 2021. Skulle styret mot formodning ikke etterkomme dette krav, vil den uansett bli distribuert til samtlige andelseiere i forkant av Generalforsamlingen. Det stilles også krav om at samtlige styremedlemmer erklæres inhabile og således må frastå fra å stemme i saken, ref borettslagets Vedtekter §10-1(*) og «Lov om borettslag § 8-14»(**)

Samtlige punkter under kan og vil utdypes og dokumenteres på forespørsel.

Det foreslås at de nevnte styremedlemmer fratrer sine verv umiddelbart etter avholdt generalforsamling, med bakgrunn i mistillit basert på følgende punkter:

1. Styret opererer uten lovlig valgt Styreleder. (Fungerende) Styreleder er valgt av styret. Styreleder skal velges av Generalforsamling ved særskilt valg. Dette er ikke utført, og er brudd på «Lov om borettslag» § 8-2 (1), og lagets vedtekter § 8-1 (3)
 - Styret truet Styreleder Ole Petter Thun til å fratse sin stilling, uten at han fikk anledning til å «forsvare seg» eller varsle andelseiere selv. Det er ikke riktig som styret skiver i e post 31.08.2020 til alle andelseiere «...af styreleder Ole Petter Thun har valgt å trekke seg av personlige årsaker med umiddelbar virkning»
 - Fungerende styreleder Linda Krogstad viser dessuten manglende evne til å skape tillit og lede styret på en måte som gagnar alle andelseiere.
2. Styret fremstår lite kompetent til å utføre sine oppgaver og er tidvis mer opptatt av personlig nytte enn å faktisk forvalte felleskapets verdier.
3. Saker treneres og det brukes uforholdsmessig lang tid på behandling av viktige saker som omhandler den daglige driften av borettslaget og lagets løpende utgifter.



4. Kritikkverdig behandling av «tak-saken». F.eks:
 - Tilbakeholding av informasjon som er i alle andelseieres interesse ifb med sak mot Drogseth AS, selv på direkte etterspørsel.
 - Tilbakehold av lagets økonomiske «tap» som følge av sak mot Drogseth AS, selv på direkte etterspørsel.
 - Tilbakehold av lagets bygningsmessige «tap» som følge av sak mot Drogseth AS, selv på direkte etterspørsel.
 - Svært passive i utbedring av skader de vet vil kunne føre til ytterligere lekkasjer/problemer i andeler, som igjen fører til økte kostnader og forringelse av verdien av enkelte andeler. Det har tatt alt for lang tid å komme igang med nødvendige utbedringer. Gjentatte lekkasjer har oppstått etter at styret ble gjort kjent med hva som måtte utbedres.
 - Overlater hele eller deler av ansvaret for utbedringer til andelseiere, og bryter således borettslagets vedtektsfestede vedlikeholdsansvar.
 - Mangel på kritisk vurdering av pengebruk til teknisk bistand (bl.a. til Bori Utbygging).
 - Manglende forståelse og interesse for saken og dens omfang blant flertallet i styret.
 - Utviser lite eller ingen forståelse for de andelseiere som er direkte berørt.
5. Styret har ikke sørget for at nødvendig vedlikehold av borettslagets fellesareal ivaretas, ei heller tilrettelagt for at de som faktisk ønsker å bidra gis mulighet til det.
6. Grov mangel på profesjonalitet og objektivitet i behandling av styresaker, som f.eks:
 - Urovekkende lite løsningsorienterte.
 - Fatter vedtak som er i strid med borettslagets vedtekter (eller sedvane der vedtektene er uklare/mangelfulle)
 - Bevisst tilbakeholder hele eller deler av informasjon som er til andelseiers beste.
 - Liten eller ingen innsikt i lagets vedtekter.
 - Styret står ikke ved/gjennomfører ikke vedtak som allerede er vedtatt på styremøter.
 - Styret tar bevisste valg som «skader» andelseiere de «ikke liker», og motsatt, basert på personlige meninger.
 - Brudd på vedtekt 10-1, om «Inhabilitet».
 - Brudd på vedtekt 10-2, om «Taushetsplikt» (gjelder særskilt Hilde Olaug Bolle og Marie Johannessen - se egne punkt under).
 - Brudd på vedtekt 10-3, om "Mindretalls vern».

Punktene under gjelder særskilt sekretær *Hilde Olauq Bolle*

1. Grove brudd på personvern og taushetsplikt, som f.eks:
 - Beordret håndverkere til å filme/ta bilder inne hos andelseiere uten dennes samtykke.
 - Overvåker andelseiere via sosiale medier.
 - Snakker «åpent» om konfidensiell informasjon hun har tilegnet seg gjennom sine styreverv. Dette gjelder både som styreleder i Økernbråten borettslag og som sekretær i Nordlia borettslag. Det er saker som f.eks økonomi og personlige tragedier (tvangssalg, ubetalte felleskostnader etc.)
 - «Sladder og baksnakk» er gjengs kommunikasjonsform.
 - Bedriver utstrakt «styrearbeid» i privat sammenheng.
2. Bruker/forsøker å bruke sitt styreverv til egen vinning.
3. Fremstår hevnjerrig og konfliktskapende. Evner ikke å skille mellom private konflikter/uenigheter og sin rolle i styret.
4. Kommuniserer innad og utad på en måte som ikke er til lagets beste, det være seg til både andelseiere og eksterne samarbeidspartnere.
5. Evner ikke å skape nødvendig tillit hos andelseiere og samarbeidspartnere.
6. Viser liten eller ingen interesse og forståelse for systemene/rutinene som benyttes av styret i Nordlia Borettslag, selv ikke etter nesten 3 år som sekretær.
7. Har utvist en særdeles manglete forståelse og interesse for «tak-saken», selv om hun har vært med fra starten av prosjektet.
8. Skaper særdeles dårlig samarbeidsklima. Undergraver andre personers autoritet og meninger. Er lite lydhør for andres meninger.
9. Viser totalt mangel på evne til, eller ønske om, å være løsningsorientert.
10. Evner ikke å se seg selv som inhabil i saker der hun helt klart *«har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.»*



Punktene under gjelder særskilt nestleder *Marie Johannessen*.

1. Gjentatte brudd på taushetsplikt.
 - Snakker «åpent» om konfidensiell informasjon hun har tilegnet seg gjennom sitt styreverv som nestleder i Nordlia borettslag. Det er saker som f.eks økonomi og personlige tragedier (tvangssalg, ubetalte felleskostnader etc.)
 - «Sladder og baksnakke» er gjengs kommunikasjonsform.
 - Bedriver utstrakt «styrearbeid» i privat sammenheng.
2. Opptrer som en «vaktbikkje» overfor andelseiere.
3. Lite konsekvent i ord og handling. Sier ofte ting til andelseiere for så å ta saken til styret i motsatt mening eller stemme i mot sine egne utsagn.
4. Fremstår hevnjerrig og konfliktskapende. Evner ikke å skille mellom private konflikter/uenigheter og sin rolle i styret.
5. Blander privat og styre på en slik måte at det er til skade for både andelseiere og borettslagets felles interesser.
6. Har utvist manglende forståelse for «tak-saken». Henger seg opp i bagateller, og klarer ikke å se de alvorlige feilene. Dette er svært uheldig da hun nå har det overordnede ansvaret for «tak-saken» på vegne av borettslaget.

• 10 - I Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**** § 8-14. Inhabilitet**

Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærståande har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren.

Styrets tilsvaer på mistillit:

«Styret oppfatter brevet fra eier av andel 10 som et mistillitsforslaget både mot styret som sådan og de enkelte styremedlemmer. Styret reagerer på de alvorlige beskyldningene som fremmes i brevet. Beskyldningene er gjennomgående udokumenterte og grunnløse.

Det er positivt uriktig at styret truet tidligere styreleder Thun til å fratse sin stilling. Thun ble av de øvrige styremedlemmene bedt om trekke seg grunnet manglende tillitt. Thun valgte deretter frivillig å fratse. Bakgrunnen for styrets mistillit til Thun kan ikke redegjøres for uten at styret handler i strid meg reglene om taushetsplikt. Dette såfremt ikke Thun opphever styrets taushetsplikt.

Mistillitsforslaget bærer i sin helhet preg av at forslagstillers ønsker «å ta igjen» etter å ha blitt bedt av styret om å trekke seg. Det eneste som oppnås er merarbeid, merkostnader og uro, hvilket ikke er i borettslagets interesse.

Styret reagerer kraftig på forslagstillers anklager om at styrets medlemmer er opptatt av personlig nytte og egenvinning. Dette er alvorlige anklager som det forventes at forslagstillers vil kunne underbygge når saken behandles i generalforsamling.

Det enkelte styremedlem vil i den grad man finner det hensiktsmessig avgi sitt syn på forslaget under generalforsamling.

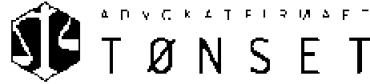
Det påpekes at styremedlemmene, i motsetningen til hva som feilaktig hevdes i mistillitsforslaget, ikke er inhabile ved behandlingen av saken i generalforsamling. Forslagstillers oppfatning bygger på feilaktig lovforståelse

- Styret»

Styrets innstilling:

Styret foreslår å forkaste mistillitsforslaget

For å belyse saken vil også brev fra Thuns advokat og vårt tilsvaer gjennom vår advokat bli lagt ved.



Styret i AL Nordlia Borettslag
Sendt pr epost: nordliabrl@gmail.com

Forretningsfører for AL Nordlia Borettslag
c/o Bori BBL
Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Sendt pr epost til: firmapost@bori.no

Advokat Lene Tønset
Advokat Ruth N. Frøland
Advokat Camilla M. Abrahamsen
Advokat Nina Oskarsson
Advokat Anne M. Evenrud
Advokatfullmektig Sofia J. Elmkhantar

Vår ref.: 2849/LT

Lillestrøm, 5. mars 2021

**AD FREMSATT MISTILLTISFORSLAG MOT STYRET I NORDLIA BORETTSLAG, HERUNDER
STYRETS BEHANDLING AV SAKEN FORUT FOR GENERALFORSAMLING**

Jeg representerer Ole Petter Thun som er andelseier, og tidligere styreleder i Nordlia Borettslag (orgnr 942 45 221).

1. Inngitt mistillitsforslag av 11. mars 2021

Den 14. februar 2021 innga Ole Petter Thun et anonymisert forslag til generalforsamlingen i Nordlia Borettslag den 11. mars 2021 om behandling av et mistillitsforslag mot fire styremedlemmer. Forslaget var anonymisert i den forstand at hans eget navn var utelatt, men det fremkom at forslaget var inngitt av andelseier nr. 10. Det ble stilt krav om at mistillitsforslaget ble vedlagt innkallingen til generalforsamlingen i 2021.

Mistillitsforslaget forutsettes kjent for både styret og forretningsfører, men for ordens skyld bemerkes at mistillitsforslaget var rettet mot fungerende styreleder Linda Krogstad, nestleder Marie Johannessen, sekretær Hilde Olaus Bolle og materialforvalter Hanna Hegge, men ikke inntredende varamedlem Ole Kristian Karlsen. Det ble fremmet forslag til vedtak for generalforsamlingen om at de styremedlemmene som var omfattet av mistillitsforslaget, måtte fratre sine verv umiddelbart etter avholdt generalforsamling. Mistillitsforslaget ble grundig begrunnet i seks punkter, og med ytterligere ti punkter som særskilt gjaldt sekretær Hilde Olaus Bolle.

2. Styrets informasjonsskriv av 22. februar 2021

Den 22. februar 2021 sendte styret ut et informasjonsskriv til samtlige andelseiere i Nordlia Borettslag, herunder til forretningsfører Vidar Kolstad i Bori BBL, der det blant annet fremkom at

Advokatfirmaet Tønset AS
Storgata 26
2000 Lillestrøm

Telefon: +47 40 00 36 60
Org.nr.: 997508552MVA

Epost: post@tonset.no
Web: www.tonset.no

«Ordinær generalforsamling er utsatt fra 11.03.21 til 01.06.21 pga 2 ting.» Den ene årsaken var manglende mulighet til avvikling pga gjeldende smittevermregler mot Covid-19, og den andre årsaken var beskrevet som følger:

«Det er også kommet inn et mistillitsforslag fra Ole Petter Thun og Cristel Thun i nr.42 som går på mistillit til 4 nåværende styremedlemmer og dette dreier seg hovedsakelig om formaliteter knyttet til lovlig styre, personangrep av styremedlemmer og styrets arbeid. Styret har snakket med Børi og juridisk avdeling. Og på bakgrunn av sakens alvorlighetsgrad har vi blitt anbefalt å søke juridisk bistand og advokat er engasjert. Kostnadene vil påbeløpe borettslaget.»

Det er flere elementer i ovennevnte sitat fra informasjonsskrivet jeg er kritisk til, og som jeg ber om styrets redegjørelse for:

- Jeg er kjent med at det pr i dag ikke foreligger hjemmel til å avholde elektronisk generalforsamling, all den tid den midlertidige loven som ga grunnlag for dette opphørte 1. november 2020, og nytt hjemmelsgrunnlag ennå ikke er på plass fra lovgivers side. Sett hen til dette, er det naturlig at styret utsetter avholdelse av generalforsamling i påvente av enten endringer i smittevernsreglene, eller ny lovforskrift om adgang til elektronisk avholdelse av generalforsamling.

Men på hvilket rettslig grunnlag hadde styret anledning til å utsette ordinær generalforsamling – borettslaget øverste organ – på grunn av et mistillitsforslag rettet mot fire av styrets fem medlemmer? Burde ikke heller en så alvorlig sak som et mistillitsforslag tvert imot danne grunnlag for innkallelse til ekstraordinær generalforsamling, for hurtig behandling og avgjørelse av borettslagets øverste organ, og som styret er underlagt? Er det tjenlig for borettslaget og styringen av dette, at inngitt mistillitsforslag mot fire styremedlemmer medfører utsettelse av generalforsamlingen?

Foreligger styrevedtak om at generalforsamlingen skal utsettes på grunn av det inngitte mistillitsforslaget? Eller er det «vi», dvs de fire styremedlemmene, som har fattet beslutningen om utsettelse på grunn av mistillitsforslaget? Jeg ber om at protokoll fra aktuelle styremøter der spørsmålet er blitt behandlet, oversendes.

Sett hen til den begrunnelse som ble gitt andelseierne i informasjonsskrivet, fremstår beslutningen om utsettelsen av generalforsamlingen av nevnte årsak til utelukkende til å være fattet under hensyntakende av de aktuelle styremedlemmene selv. Jeg stiller også spørsmål ved lovligheten av en slik beslutning med en slik begrunnelse.

- Det fremgår videre at «vi», dvs de fire angjeldende styremedlemmene, har engasjert advokat, og at kostandene til dette skal bekostes av borettslaget. Det er selvsagt ingenting i veien for at styremedlemmene søker juridisk bistand. Men på hvilket rettslig grunnlag kan disse fire beslutte at felleskapets midler skal benyttes til å dekke advokathonorar for hver av dem personlig i en sak som blant annet gjelder mulig brudd borettslagsloven og

borettslagets egne vedtekter? På hvilket grunnlag kan en slik beslutning treffes med bindende virkning for borettslaget når andelseierne ikke har fått seg forelagt selve mistillitsforslaget, og de samme styremedlemmene har fratatt generalforsamlingen muligheten til å behandle mistillitsforslaget forut for de samme styremedlemmenes beslutningen om konstansdekning av borettslaget?

Dersom det foreligger et styrevedtak om at kostandene skal dekkes av borettslaget, ber jeg om at protokoll oversendes.

Uavhengig av om beslutningen om å belaste borettslaget disse advokatkostnadene er fattet på uformelt grunnlag av de fire angjeldende styremedlemmene («vi»), eller om det foreligger et styrevedtak, underbygger beslutningen i seg selv mye av den kritikk som ble fremmet i mistillitsforslaget. Jeg setter spørsmålsteget ved beslutningens lovlighet.

Det fremgikk av mistillitsforslagets ordlyd at hele forslaget måtte (*det settes om et krav*) vedlegges innkallelsen til Generalforsamlingen 2021. Dette er ikke blitt gjort. Mistillitsforslaget ble ei heller sendt ut sammen med styrets informasjonsskriv, eller på annet tidspunkt. Manglende fremleggelse av mistillitsforslaget for andelseierne er kritikkverdig av særlig tre grunner: For det første er mistillitsforslaget vesentlig informasjon som var forutsatt utsendt til andelseierne før behandling av borettslagets organer, herunder styret. For det andre frarøves andelseierne muligheten til å kreve avholdelse av ekstraordinær generalforsamling for behandling av mistillitsforslaget – en sak som styrets medlemmer selv anser som en alvorlig sak. For det tredje frarøves andelseierne innsyn i mistillitsforslaget som de fire styremedlemmene ensidig har besluttet utløser kostnader for borettslaget i form av dekning av advokatkostnader til de samme fire styremedlemmene personlig.

I stedet for å fremlegge selve mistillitsforslaget for andelseierne, valgte styret selv å gi en kort oppsummering over noen få linjer om innholdet. I oppsummeringen, valgte styret blant annet å benytte begrepet «personangrep» i informasjonsskrivets beskrivelse over hva mistillitsforslaget gikk ut på. Begrepet er en høyst subjektiv oppfatning og beskrivelse av mistillitsforslagets innhold. Særlig fordi styret valgte å ikke sende ut selve forslaget, og fordi styret har navngitt forslagsstillerne, jf nedenfor, burde formuleringen ha vært utelatt.

Styret har brutt personvernreglene ved å navngi forslagsstillerne og spre denne informasjonen til alle andelseierne uten innhenting av forutgående samtykke om dette fra Ole Petter Thun og Christel Thun. Jeg ber om en redegjørelse for hvorfor det ble ansett nødvendig å opplyse andelseierne om forslagsstillerens navn i informasjonsskrivet, og hvilket rettslig hjemmelsgrunnlag styret hadde til å navngi forslagsstillerne uten forutgående samtykke.

Ved å navngi forslagsstillerne og samtidig lage et kort sammendrag av hva mistillitsforslaget gikk ut på, der negativt ladede begreper (*personangrep*) ble brukt, blir de navngitte

forslagstillerne hengt ut av styret. Og videre – ved å navngiforslagstillerne, og samtidig opplyse om at man har besluttet at advokatkostnadene skal dekkes av borettslaget på grunn av «personangrepene», ansvarliggjør styret forslagsstillerne for at borettslaget blir påført disse kostnadene, selv om forslagsstillerne på ingen måte har hatt noe med kostnadsbeslutningen å gjøre.

Det bes om en redegjørelse for dette, samt at utsagnene i informasjonsskivet beklages overfor forslagsstillerne, og dementeres overfor andelseierne.

Det tas forbehold om ytterligere innsigelser til styremedlemmenes informasjonsskriv, herunder de beslutninger, som er blitt truffet enten formelt eller uformelt, i forbindelse med dette.

3. Inhabilitet

På grunnlag av ovennevnte informasjonsskriv fra styret, konkluderes at de fire styremedlemmene både har deltatt i styrebehandling av mistillitsforslaget, og i styrebeslutninger knyttet til mistillitsforslaget. Dette er blitt gjort til tross for at de angjeldende fire styremedlemmene er inhabile i hht vedtektenes § 10-1 (1) og den korresponderende bestemmelsen i borettslagsloven om styremedlemmers inhabilitet. De inhabile styremedlemmenes deltakelse i beslutningen har hatt betydning for vedtakets innhold. Beslutningene som er fattet i anledning i og i kjølvannet av det inngitte mistillitsforslaget, herunder men ikke begrenset til beslutningen om utsettelse av ordinær generalforsamling og at borettslaget skal dekke styremedlemmenes advokatkostander, er derfor ugyldige om må ses bort fra.

Det forventes at styremedlemmene overholder habilitetsreglene i § 10-1 (1) i den videre behandlingen av saken.

Hva gjelder generalforsamlingens forestående behandling av mistillitsforslaget, finner jeg grunn til å presisere at de fire styremedlemmene som mistillitsforslaget er rettet mot, heller ikke i kraft av å være andelseiere kan delta i generalforsamlingens behandling eller avgjørelse av saken. Det fremgår av vedtektenes punkt 10-1 (2), jf borettslagsloven § 7-10. Det er heller ikke adgang for disse fire styremedlemmene som andelseiere på generalforsamlingen å la seg representere ved fullmektig i generalforsamlingens behandling og vedtakelse av mistillitsforslaget.

4. Avsluttende bemerkninger

Avslutningsvis minnes om brl § 8-15 (1) og brl § 12-1. Det tas forbehold om å fremme krav på vegne av forslagsstillerne, og/eller fremme forslag for generalforsamlingen om å krev erstatning.



Fra brl § 8-15 (1) hitsettes: «Styret og forretningsfører må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimelig fordel til skade for andre andelseigarar eller laget», jf borettslagets vedtekter § 10-3.

Fra brl § 12-1 (1) hitsettes: «Den som i eigenskap av styremlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktlust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av andre organ som er skipa etter vedtektene.»

Jeg imøteser styrets snarlige redegjørelse for de anførte forhold, herunder de etterspurte styreprotokoller, beklagelser og dementeringer.

Med vennlig hilsen

Lene Tønset
Advokat

lene@tonset.no
mobil: 926 02 401



BRAEKHUS

Advokatfirmaet Tønset
Storgata 26
2000 Lillestrøm

For: Advokat Lene Tønset

Deres referanse:

Vår referanse:
100706-102

Ansvarlig advokat:
Christian Engelstad

Oslo, 11.03.2021

VEDR. STYRETS BEHANDLING AV FREMSATT MISTILLITSFORSLAG MOT STYRET I NORDLIA BORETTSLAG M.M.

Innledning

Vi representerer AL Nordlia Borettslag v/ styret. Det vises til ditt brev av 5. mars 2021. Styret har bedt oss å besvare brevet.

Det bemerkes innledningsvis at det er vanskelig å forstå hva andelseier Thun søker å oppnå med dette brevet og disse alvorlige beskyldningene, all den tid mistillitsforslaget jo vil bli fremmet i generalforsamling den 1. juni, såfremt restriksjonene opphører.

Det er vanskelig å oppfatte mistillitsforslaget, og for den saks skyld også brevet av 5. mars, som annet enn en ren hevnaksjon etter at styret ba Thun om å trekke seg som styreleder. En mistillit som var begrunnet blant annet med nettopp den atferd Thun har fortsatt siden han gikk ut av styret og frem til i dag.

Det vises som eksempel til Thuns e-post av 14. februar 2021 der det hevdes at styret har for mange kvinner til at det skal være lovlig sammensatt. Også i selve mistillitsforslaget av 14. februar 2021 fremmes det påstander uten rettslig substans, slik som at styremedlemmene er inhabile ved behandling av mistillitsforslaget i generalforsamling.

Det bes i brevet om styrets redegjørelse for en rekke forhold som mangler både faktisk og rettslig relevans. Brevet vil av denne grunn bli besvart i korthet.

Styrets informasjonsskriv

Generalforsamlingen ble utsatt som en følge av pandemirestriksjonene, og det er slik sett uten relevans at styret også begrunnet utsettelsen med behovet for å imøtegå og behandle Thuns mistillitsforslag. Det er for øvrig ingen ting i veien for at styret velger å utsette en generalforsamling dersom det er behov for å områ seg eller for å foreta nødvendig saksforberedelse. Lovens krav er

BRAEKHUS ADVOKATFIRMA DA WWW.BRAEKHUS.NO

Roald Amundsens gt. 6, Postboks 1369 Vika, NO-0114 Oslo, Norge t: +47 23 23 90 90 e: post@braekhus.no
Org. nr. 980 515 877 MVA Driftskonto nr. 6074.06.67273. Klientkonto nr. 6024.06.04348



BRÆKHUS

at møtet avholdes innen utgangen av juni. Dersom Thun ønsker at mistillitsforslaget skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling tør det foreslås at han krevet dette, istedenfor å nå i etterkant hevde at styret burde ha igangsatt noe slik i en pågående pandemi.

Ditt behov for en avklaring av om det med «vi» menes styret eller de fire styremedlemmene Thun har fremmet mistillitsforslag mot, bygger på et så tendensiøst og innholdsløst utgangspunkt, at det ikke engang vil bli besvart.

Styret leverer ikke ut protokoller fra styremøtene. Dersom det kreves innsyn bes det om at Thun fremmer krav om dette for generalforsamlingen.

Det hevdes videre at styret ikke kan pådra sameiet kostnader til bruk av advokat til denne saken. Dette er positivt uriktig. Dersom styret finner det nødvendig med rådgivning for å imøtegå og forberede en sak til generalforsamlingen står de selvfølgelig fritt til å gjøre dette. Det bemerkes at deler av mistillitsforslaget omhandler angivelige mislighold fra styret som sådan.

Årsaken til at Thuns mistillitsforslag ikke har blitt sendt ut til andelseierne er styrets behov og ønske om at forslaget forberedes og gjennomgås før utsendelse. Styret ønsker at styrets syn på forslaget formidles samtidig, slik det gjøres med øvrige forslag til generalforsamlingen.

Styret fastholder at man opplever mistillitsforslaget, og de formuleringer som er valgt, som et personangrep. Ingen beklagelse eller dementering kan ventes fra styrets side.

Thun har selv valgt å gi opplysninger i forslaget som med enkelhet kan knyttes til ham personlig, og styret har følgelig ikke brutt personvernreglene.

Inhabilitet

Styrevervet innebærer ingen klar personlig eller økonomisk særinteresse, og styrets medlemmer er dermed ikke inhabile ved behandling av denne saken.

Inhabilitet inntreffer for øvrig ikke ved valg til styreverv, og det samme gjelder for behandlingen av saker som omhandler hvorvidt vervet skal avsluttes.

Styrets medlemmer har åpenbart anledning til å diskutere en sak de selv ikke har beslutningsmakt i, da denne ligger hos generalforsamlingen. Styret mandat er å ivareta felleskapets interesse, og vil derfor kunne uttale som om hvorvidt der er i felleskapets beste at samtlige av de styremedlemmene generalforsamlingen har valgt avsettes samtidig.

Det er hevet over enhver tvil at styremedlemmene både har rett til å delta i behandlingen av, og avstemningen om mistillitsforslaget i generalforsamlingen. Saken gjelder verken avtale, styreransvar eller salgspålegg/fravikelse.

Side 2 av 3



BRÆKHUS

Erstatningsvar

Styret avviser at det foreligger noen form for erstatningsbetingende opptreden, og kan vanskelig se for seg hvordan Thun kan ha lidt et økonomisk tap som en følge av styrets angivelige mislighold.

Avslutning

Det bes om at Thun med dette avslutter sin strid mot styret og dets medlemmer. Det synes klart at Thun utelukkende er ute etter hevn for at styret ba ham om å trekke seg som styreleder.

Beskyldninger fremsatt i mistillitsforslaget, slik som at styrets medlemmer bruker styreverv til egen vinning, forventes det at Thun kan underbygge. Det minnes om at dette er svært alvorlige beskyldninger som ikke lovlig kan fremmes dersom de ikke kan underbygges og dokumenteres.

Styret tillater seg å minne om den lovpålagte taushetsplikten Thun var underlagt i perioden som styremedlem. Flere forhold som omtales i mistillitsforslaget kan potensielt utgjøre et brudd på denne plikten.

Med vennlig hilsen

Brækhus Advokatfirma DA

Christian Engelstad

Partner/Advokat

engelstad@braekhus.no

Tlf. 90963881



D) Forslag til behandling av Generalforsamlingen i Nordlia borettslag 11.03.20, innsendt av andelsnr 10.

Vedrørende avtale med Bori som forretningsfører: - Er borettslaget fornøyd med dagens avtale? - Har Bori levert tilfredsstillende rådgivning? - Finnes det alternativ som eventuelt kan redusere kostnader og øke trygghet for borettslaget? Det foreslås at styret gis mandat til å innhente tilbud på forretningsførsel og at dette legges frem seinest ved ordinær generalforsamling 2022.

Styrets innstilling:

Styret anser ikke dette som en sak for generalforsamlingen. Styret vil likevel kunne se på alternativer til forretningsfører og eventuelt legge frem forslag når det er innhentet flere tilbud.

E) Forslag til vedtetsendring ifb med oppgradering av EL-bil anlegg og lading i borettslaget

Vedtetsendring:

El-billading i borettslaget;

Vedtekt 5-1

(9) Lading av elbil/hybrid skal kun foregå på godkjent tilkoblingspunkt. Myndighetenes krav og bestemmelser skal til enhver tid følges. Dette reguleres av «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap». Se www.dsb.no for informasjon. De andelseiere/beboere som henter strøm fra eget sikringsskap, må ha opplegg iht myndighetenes krav (gjelder både i garasje og ved bolig). Dette må kunne dokumenteres før lading finner sted. De som henter strøm fra fellesanlegg (garasje nr 4-62), må legge opp egen, godkjent ladeboks i.h.t avtale med styret og avtale må inngås med borettslaget for bruk av strøm før lading finner sted. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent fagperson. Hver enkelt av andelseierne må henvende seg til styret for godkjenning og dokumentasjon må fremlegges etter tilkobling av godkjent ladeboks. Alle kostnader knyttet til egen ladeboks, dekkes av beboer. Borettslaget forbeholder seg retten til å slå av strømmen dersom lading finner sted på annet tilkoblingspunkt enn nevnt over. Kostnader knyttet til dette faktureres beboer, samt et gebyr for urettmessig bruk av strøm.

Informasjon om oppgradering av EL-bil lading i felles garasjeanlegg.

Borettslaget er pålagt gjennom ny lov gjeldende fra 01.01.21 å tilrettelegge for at alle skal kunne lade el-bil. I dag er anlegget i fellesgarasjen for lite til at alle skal kunne lade. Anlegget må derfor oppgraderes slik at alle skal kunne benytte seg av lading. Ny ordning vil gjøre at eksisterende anlegg vil fordele strømmen optimalt etter hvor mange som lader samtidig.

Tilbud fra Sæter; 162000kr for klarlegging i tillegg til 1500kr for tilkobling. Totalt 552000kr



Tilbud fra Adde; 81250 kr for klargjøring i tillegg boks 16125kr for tilkobling. Totalt 500000kr

Styret mener at den beste løsningen er tilbudet fra Adde. Borettslaget betaler for klargjøringen og hver enkelt boenhet med felles garasjerekke må bekoste ladeboksen til 16125 kr pr. ladeboks. For å kompensere for de som allerede har bekostet lading vil borettslaget måtte betale utgiftene som allerede er påbeløpt og andelseier må selv bekoste mellomlegget.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 956 032	2 902 502	3 172 500	2 860 000
Andre inntekter	2	45 600	63 550	0	0
Sum inntekter		3 001 632	2 966 052	3 172 500	2 860 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	18 330	10 575	10 575	18 330
Styrehonorar	4	130 000	75 000	130 000	130 000
Avskrivninger	10	0	0	4 200	4 200
Revisjonshonorar	4	4 788	4 788	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		99 220	96 124	95 000	95 000
Konsulenttjenester	5	223 690	12 126	4 700	20 000
Kontingenter		16 055	17 409	20 100	20 100
Drift og vedlikehold	6	580 634	235 216	500 000	480 000
Større vedlikehold/påkostninger		1 576 746	7 184 288	0	0
Forsikringer		169 079	151 102	154 200	174 200
Kommunale avgifter		756 592	646 099	650 000	650 000
Eiendomsskatt		99 210	75 731	76 000	91 000
Energi/fyring	7	28 171	25 996	15 000	15 000
Kabel-TV og bredbånd	8	142 007	139 457	140 000	150 000
Andre driftskostnader	9	44 269	59 658	41 300	41 300
Sum kostnader		3 888 791	8 733 567	1 846 575	1 894 630
Driftsresultat		-887 159	-5 767 515	1 325 925	965 370
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		3 182	21 320	900	900
Rentekostnader		412 293	436 213	500 000	350 000
Sum finansposter		-409 110	-414 892	-499 100	-349 100
Årets resultat		-1 296 270	-6 182 408	826 825	616 270
Disponering:					
Udekket tap	12	-1 296 270	-6 182 408	0	0
Sum disponering		-1 296 270	-6 182 408	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	6 707 200	6 707 200
Bygninger	10, 15	29 760 000	29 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		26 861	34 015
Forskuddsbetalte kostnader		338 586	154 339
Bank		2 158 700	944 710
Sum omløpsmidler		2 524 147	1 133 063
SUM EIENDELER		38 991 347	37 600 263



BALANSE

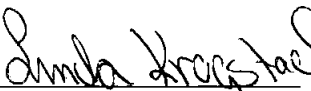
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Udekket tap	12	-3 273 984	-1 977 714
Sum egenkapital		-3 269 784	-1 973 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	20 215 960	19 040 966
Borettsinnskudd	14, 15	19 914 000	19 914 000
Sum langsiktig gjeld		40 129 960	38 954 966
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		291 058	264 229
Påløpne renter		1 878	2 869
Annen kortsiktig gjeld		1 838 234	351 713
Sum kortsiktig gjeld		2 131 170	618 811
Sum gjeld		42 261 130	39 573 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 991 347	37 600 263

Pant og sikkerhetsstillelse 15

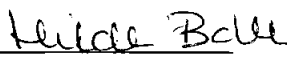
Lillestrøm 31.12.20

Nordlia borettslag

Sted: Skedsmokorset Dato: 15.02.21


Linda Krogstad
Fungerende styreleder


Ole Kristian Karlsen
Styremedlem


Hilde Bolle
Styremedlem


Hanna Tsipora Staksrud Hegge
Styremedlem


Marie Johannesssen
Styremedlem

296 Nordlia borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	2 290 944	2 240 664
Stipulerte renter	350 064	350 064
Stipulerte avdrag	300 024	300 024
Ei bil	15 000	11 750
Sum	2 956 032	2 902 502

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Dugnadsbidrag	18 600	49 800
Andre innbetalinger	27 000	13 750
Sum	45 600	63 550



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	18 330	10 575
Sum	18 330	10 575

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	130 000	75 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 788	4 788
Sum	134 788	79 788

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket utgifter til styrelunjskr 508

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	164 943	0
Teknisk bistand	51 029	4 088
Andre forvaltningstjenester	7 718	8 038
Sum	223 690	12 126

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	259 084	23 088
Vedlikehold VVS	0	27 754
Vedlikehold elektro	5 695	41 988
Vedlikehold utvendige anlegg	99 789	11 594
Vedlikehold garasjer	2 080	1 500
Vedlikehold ventilasjon	80 815	1 500
Brannsikring	1 046	12 495
Kostnader til dugnad	0	11 060
Egenandel forsikringskader	10 000	9 612
Snøbrøyting/strøing/feiing	78 375	71 500
Gressklipping	43 750	23 125
Sum	580 634	235 216

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	28 171	25 996
Sum	28 171	25 996



NOTER

Note 7 - Energi/fyring



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	142 007	139 457
Sum	142 007	139 457

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	11 243	10 760
Andre driftskostnader lokaler	60	0
Leie maskiner	0	6 850
Verktøy og redskaper	1 198	6 193
Skadedyrarb. & Soppkontroll	12 189	15 203
Kontorrekvisita	1 229	888
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Kostnader tillitsvalgte	508	591
Generalforsamling/årsmøte	7 363	9 289
IT-Kostnader	3 654	3 071
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	937
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	542	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 602	2 721
Velferdskostnader	1 768	1 967
Sum	44 269	59 658

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 861	29 760 000	6 707 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 861	29 760 000	6 707 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 861	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	29 760 000	6 707 200
Antatt levetid i år :	5		

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	0	4 204 694
Udekket tap pr. 01.01	-1 977 714	0
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-1 296 270	-6 182 408
Udekket tap pr. 31.12	-3 273 984	-1 977 714

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	90497167794	90497163411
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	1.70 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050	30.06.2020
Opprinnelig lånebeløp:	20 215 960	19 428 300
Lånesaldo 01.01:	0	19 040 966
Avdrag i perioden:	0	19 040 966
Opptak i perioden:	20 215 960	0
Lånesaldo 31.12:	20 215 960	0
Saldo 5 år frem i tid:	17 692 517	0

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	40 129 960	38 954 966
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 467 200	36 467 200

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	41 914 000	39 914 000

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	514 252	970 874
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 296 270	-6 182 408
Opptak langsiktig gjeld	20 215 960	19 428 300
Avdrag langsiktig gjeld	-19 040 966	-13 702 514
B. Årets endringer disponible midler	-121 276	-456 622
C. Disponible midler 31.12	392 976	514 252
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 524 147	1 133 063
- Kortsiktig gjeld	2 131 170	618 811
= Disponible midler 31.12	392 976	514 252



Til generalforsamlingen i Al Nordlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Al Nordlia Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 296 270. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2020, 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 31.12.2020, 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 årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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.

Lillestrøm, 9. mai 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 956 032	2 902 502	3 172 500	2 860 000
Andre inntekter	45 600	63 550	0	0
Sum inntekter	3 001 632	2 966 052	3 172 500	2 860 000
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	18 330	10 575	10 575	18 330
Styreonorar	130 000	75 000	130 000	130 000
Avskrivninger	0	0	4 200	4 200
Revisjonshonorar	4 788	4 788	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar	99 220	96 124	95 000	95 000
Konsulenttjenester	223 690	12 126	4 700	20 000
Kontingenter	16 055	17 409	20 100	20 100
Drift og vedlikehold	580 634	235 216	500 000	480 000
Større vedlikehold/påkostninger	1 576 746	7 184 288	0	0
Forsikringer	169 079	151 102	154 200	174 200
Kommunale avgifter	756 592	646 099	650 000	650 000
Eiendomsskatt	99 210	75 731	76 000	91 000
Energi/fyring	28 171	25 996	15 000	15 000
Kabel-TV og bredbånd	142 007	139 457	140 000	150 000
Andre driftskostnader	44 269	59 658	41 300	41 300
Sum kostnader	3 888 791	8 733 567	1 846 575	1 894 630
Driftsresultat	-887 159	-5 767 515	1 325 925	965 370
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	3 182	21 320	900	900
Rentekostnader	412 293	436 213	500 000	350 000
Sum finansposter	-409 110	-414 892	-499 100	-349 100
Årets resultat	-1 296 270	-6 182 408	826 825	616 270
Disponering:				
Udekket tap	-1 296 270	-6 182 408	0	0
Sum disponering	-1 296 270	-6 182 408	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	6 707 200	6 707 200
Bygninger	29 760 000	29 760 000
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	36 467 200	36 467 200
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	26 861	34 015
Forskuddsbetalte kostnader	338 586	154 339
Bank	2 158 700	944 710
Sum omløpsmidler	2 524 147	1 133 063
SUM EIENDELER	38 991 347	37 600 263



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	4 200	4 200
Udekket tap	-3 273 984	-1 977 714
Sum egenkapital	-3 269 784	-1 973 514
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	20 215 960	19 040 966
Borettsinnskudd	19 914 000	19 914 000
Sum langsiktig gjeld	40 129 960	38 954 966
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	291 058	264 229
Påløpne renter	1 878	2 869
Annen kortsiktig gjeld	1 838 234	351 713
Sum kortsiktig gjeld	2 131 170	618 811
Sum gjeld	42 261 130	39 573 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 991 347	37 600 263

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Nordlia borettslag

Sted: _____, dato: _____

Linda Krogstad
Fungerende styreleder

Ole Kristian Karlsen
Styremedlem

Hilde Bolle
Styremedlem

Hanna Tsipora Stakston Hegge
Styremedlem

Marie Johannessen
Styremedlem

296 Nordlia borettslag