



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 944 919  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4  
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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2021

### 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, 06.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		323 815	311 832
<b>Sum inntekter</b>		<b>323 815</b>	<b>311 832</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		386 735	258 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>398 145</b>	<b>269 882</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-74 330</b>	<b>41 950</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		413	291
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>413</b>	<b>291</b>
Annen finanskostnad		12 690	16 711
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 690</b>	<b>16 711</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 277</b>	<b>-16 420</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-86 607</b>	<b>25 529</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-86 607</b>	<b>25 529</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-86 607</b>	<b>25 529</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-86 607</b>	<b>25 529</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-86 607	25 529
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-86 607</b>	<b>25 529</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 767 000	6 767 000
Sum varige driftsmidler		6 767 000	6 767 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 767 000	6 767 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		20 581	61 695
Sum fordringer		20 581	61 695
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		132 773	255 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		132 773	255 435
Sum omløpsmidler		153 354	317 129
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 920 354</b>	<b>7 084 129</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 749 019	3 835 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 749 019</b>	<b>3 835 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 749 819</b>	<b>3 836 426</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		484 346	514 958
Øvrig langsiktig gjeld		2 675 700	2 675 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 160 046</b>	<b>3 190 658</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 160 046</b>	<b>3 190 658</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54	90
Leverandørgjeld		5 584	56 955
Annen kortsiktig gjeld		4 851	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 488</b>	<b>57 045</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 170 534</b>	<b>3 247 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 920 354</b>	<b>7 084 129</b>



S. nr. 0219

**Nordmøregata 4 Borettslag**

# Generalforsamling 2021





## Til andelseierne i Nordmøregata 4 Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

### Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Andelseiere med registrert epostadresse vil bli invitert til å delta via Microsoft Teams.

### Saker som behandles:

- Konstituering av møtet
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

---

### Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 09.03.2021 klokken 18:00

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en innkalling via Microsoft Teams til din epostadresse.

### 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 stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til John Ola Solheim. **Dette må gjøres innen det ovennevnte digitale møtet åpner.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Nordmøregata 4 Borettslag  
holdes digitalt 09.03.2021 med Microsoft Teams

---

### Til behandling foreligger:

#### 1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne  
Som protokollvitne foreslås Torjus Nyrrnes
- Som protokollfører foreslås Nils Ove Stennes
- Godkjenning av møteinnkallingen

#### 2. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen

#### 3. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 10 000 i samsvar med budsjettet for 2021

#### 4. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling blir ettersendt, eller fremlagt under møtet.

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Ola Solheim	Nordmøregata 4
Styremedlem	Nora Beck	Nordmøregata 4
Styremedlem	Eirin Margrete Hallingby	Nordmøregata 4
Varamedlem	Torjus Nyrnes	Nordmøregata 4
Varamedlem	Martine Wessel	Nordmøregata 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
John Ola Solheim	Nordmøregata 4

### Valgkomiteen

Torjus Nyrnes	Nordmøregata 4
Martine Wessel	Nordmøregata 4

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Nordmøregata 4 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Nordmøregata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950944919, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordmøregt 4

Gårds- og bruksnummer : 225 / 276

Første innflytting skjedde i 1899. Tomten, kjøpt i 1989 er på 300 m<sup>2</sup>.

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. Det er ikke registrert personskader i 2020.

Nordmøregata 4 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 323 815. Dette er i godt samsvar med budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 398 145. Dette er kr -85 028 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene Større vedlikehold, Energi og Brannsikring.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 86 607 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2020 kr 142 866 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 21 000 til større vedlikehold som omfatter internkontroll av elanlegget.

### 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 holdes uendret. 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 22,2 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordmøregata 4 Borettslag.

### Lån

Borettslaget har ett lån i OBOS-Banken til en flytende rentesats 2,05 % per 01.02.2021. Gjenværende løpetid på lånet er 13 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS økes i 2019 med 2,5 % til kr 30 721.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordmøregata 4

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Nordmøregata 4s 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



## Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Nordmøregata 4



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

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

---

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

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 16. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTLAGET NORDMØREGATA 4 ORG.NR. 950 944 919

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PER 01.01.</b>	<b>260 084</b>	<b>60 896</b>	<b>260 084</b>	<b>142 865</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-86 607	25 529	-161 673	3 650
Tillegg for nye langsiktige lån	13 0	536 550	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -30 612	-362 891	-29 000	-32 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-117 219</b>	<b>199 188</b>	<b>-190 673</b>	<b>-28 350</b>
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12.</b>	<b>142 866</b>	<b>260 084</b>	<b>69 411</b>	<b>114 515</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	153 354	317 129
Kortsiktig gjeld	-10 488	-57 045
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12.</b>	<b>142 866</b>	<b>260 084</b>

**BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4**

ORG.NR. 950 944 919

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	323 415	311 832	323 000	342 000
Andre inntekter	3	400	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>323 815</b>	<b>311 832</b>	<b>323 000</b>	<b>342 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 500	-1 500
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-4 325	-3 780	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-29 970	-29 215	-29 973	-31 000
Konsulenthonorar		0	0	-2 000	-1 500
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-150 549	-67 742	-197 600	-44 000
Forsikringer		-54 402	-62 938	-67 900	-69 800
Kommunale avgifter	8	-66 547	-62 176	-66 700	-67 300
Energi/fyring		-19 583	34 080	-35 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-29 902	-29 364	-33 000	-31 000
Andre driftskostnader	9	-29 857	-35 737	-33 900	-34 850
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-398 145</b>	<b>-269 882</b>	<b>-483 173</b>	<b>-326 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-74 330</b>	<b>41 950</b>	<b>-160 173</b>	<b>15 450</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	413	291	0	200
Finanskostnader	11	-12 690	-16 711	-1 500	-12 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-12 277</b>	<b>-16 420</b>	<b>-1 500</b>	<b>-11 800</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-86 607</b>	<b>25 529</b>	<b>-161 673</b>	<b>3 650</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	25 529		
Fra opptjent egenkapital		-86 607	0		



## BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4 ORG.NR. 950 944 919

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 691 000	6 691 000
Tomt		76 000	76 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 767 000</b>	<b>6 767 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		193	3 181
Forskuddsførte kostnader		20 388	58 514
Driftskonto OBOS-banken		132 693	255 356
Sparekonto OBOS-banken		80	79
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>153 354</b>	<b>317 129</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 920 354</b>	<b>7 084 129</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		3 749 019	3 835 626
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 749 819</b>	<b>3 836 426</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	484 346	514 958
Borettsinnskudd	14	2 675 700	2 675 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 160 046</b>	<b>3 190 658</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 364	0
Leverandørgjeld		5 584	56 955
Påløpte renter		54	90
Annen kortsiktig gjeld	15	1 487	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 488</b>	<b>57 045</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 920 354</b>	<b>7 084 129</b>
Pantstillelse	16	3 595 700	3 595 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2021

Styret i Borettslaget Nordmøregata 4

John Ola Solheim /s/

Nora Beck /s/

Eirin Margrete Hallingby /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	313 050
Leietillegg påbygg	10 365
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>323 415</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetalt avgift	400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 10 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 325.

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

Stanley Security AS -132 148

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -132 148**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 708

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -7 669

Kostnader dugnader -9 024

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -150 549**

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

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

Vann- og avløpsavgift -31 348

Feieavgift -1 242

Renovasjonsavgift -33 956

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -66 547**

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll -5 887

Verktøy og redskaper -565

Renhold ved firmaer -21 106

Porto -117

Bank- og kortgebyr -2 183

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -29 857**

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken 115

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 297

**SUM FINANSINNTEKTER 413**

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -12 690

**SUM FINANSKOSTNADER -12 690**

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	5 986 000	
Nye balkonger, rehabilitering 2007	679 319	
Rest tilført balkonger 2008	25 681	
		6 691 000
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>6 691 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1989, gnr.225/bnr.276. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen per 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-536 550	
Nedbetalt tidligere	21 592	
Nedbetalt i år	30 612	
		-484 346
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-484 346</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-2 675 700	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-2 675 700</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Entelios (strøm)	-1 417	
Gebyrer	-70	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 487</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 675 700	
Pantelån	484 346	
<b>TOTALT</b>		<b>3 160 046</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 691 000	
Tomt	76 000	
<b>TOTALT</b>		<b>6 767 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Valgkomiteens innstilling var ikke klar ved utsendelse av innkallingen. Denne vil bli ettersendt eller fremlagt under generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Nordmøregata 4 Borettslag

Torjus Nytnes  
Martine Wessel



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styrets arbeid i perioden 2020-2021

2020 har vært et spesielt år for de fleste og noen tiltak har blitt satt på vent og dratt ut i tid som følge av dette. Styret har i perioden jobbet med å få endelig ferdigstilt brannanlegg som ble montert i 2019, men som har hatt en del avvik.

Videre har styret fått utarbeidet en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan slik at borettslaget skal kunne forutse kommende utgifter og nødvendige vedlikeholdstiltak et stykke frem i tid og kunne fordele dette fornuftig utover årene som kommer.

Det første som vil bli fokusert på er EL-anlegg i fellesarealer og oppgradering av fasade mot bakgård på grunn av noe skade, men det vil potensielt også komme en del andre oppgraderinger i årene som kommer.

Det er i tillegg gjennomført to dugnader i 2020, der det blant annet er blitt satt opp et nytt sykkelkur og malt inngjerding.

I kommende periode vil styret spesielt fokusere på de mest kritiske punktene i vedlikeholdsplanen og igangsette nødvendige tiltak.

### Styret

Styret kan kontaktes via e-post [nordmorgata4@gmail.com](mailto:nordmorgata4@gmail.com), eller via postkassen i oppgangen.

### 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

Borettslaget har ikke vaktmestertjeneste. Oppgavene fordeles blant andelseierne.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboerne henvises til gateparkering.

### Nøkler/skilt

Nøkler til hovedport/inngangsdør til oppgang må bestilles via styret. Postkasseskilt skaffes hos jernvarehandler eller lignende.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 565484. 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** på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

**Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.**

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

**Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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.**

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Du kan også finne opplysninger om din bolig ved å logge inn på <https://vibbo.no/nordmoregata-4>

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordmøregata 4 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Sykkelskur	Nytt skur satt opp i bakgården.
2019 - 2020	Nytt felles brannvarslinganlegg	
2015 - 2016	Bytte av systemnøkler	
2014 - 2015	Oppgang, og pipeløp	Maling av vegger, tak og inngangsdører. Nye postkasser. Oppstart vedlikehold av pipeløp.
2013 - 2013	Utbedring i kjeller	Sandblåsing av kjellervegger og innstallering av avfukter.
2011 - 2011	Bytte av systemnøkler	
2009 - 2009	Nye brannslukkeapparat & branndør kjeller	
2008 - 2008	Utskifting vinduer (fasade mot sør)	
2007 - 2007	Vedlikehold fasader og nye balkonger	
2000 - 2000	Takreparasjon og nye pipetopper / beslag	





**Stemmeseddel for generalforsamling 2021 i Nordmøregata 4 Borettslag** (s.219)

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ (4 siffer - må oppgis)

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_ (må oppgis, bruk store bokstaver)

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

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

**Saker til behandling:**

*Se innkallingen side 3*

**Sak 1. Konstituering**

- Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

- Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 2. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 3. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**For at din stemme skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til  
John Ola Solheim før 09.03.2021 klokken 18:00.**