



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 708 041
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 199 256	6 134 207
Sum inntekter		7 199 256	6 134 207
Kostnader			
Lønnskostnad		849 948	879 954
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		412 728	454 514
Annen driftskostnad		4 604 448	13 945 322
Sum kostnader		5 867 125	15 279 790
Driftsresultat		1 332 131	-9 145 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 549	4 388
Sum finansinntekter		1 549	4 388
Annen finanskostnad		993 934	1 024 923
Sum finanskostnader		993 934	1 024 923
Netto finans		-992 385	-1 020 535
Ordinært resultat før skattekostnad		339 746	-10 166 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		339 746	-10 166 118
Årsresultat		339 746	-10 166 118
Totalresultat		339 746	-10 166 118
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		339 746	-10 166 118
Sum overføringer og disponeringer		339 746	-10 166 118



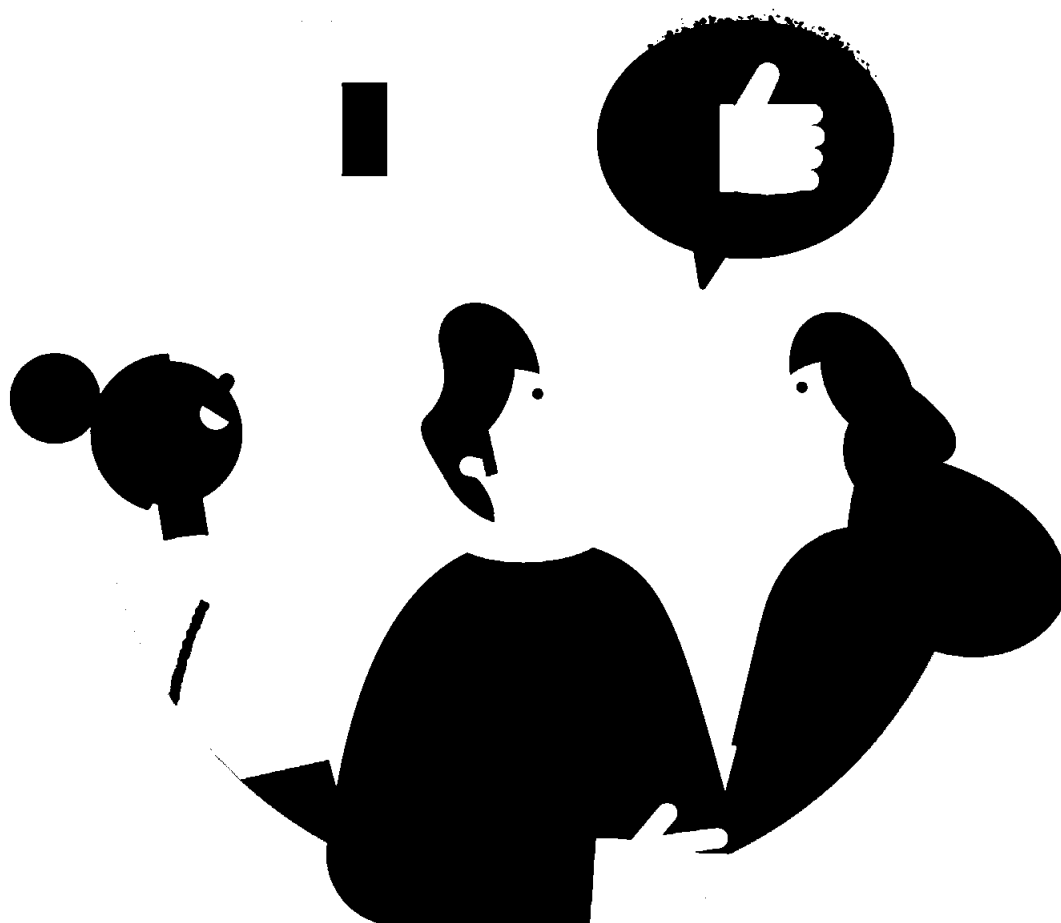
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 056 131	42 468 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4	4
Sum varige driftsmidler		42 056 135	42 468 863
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 056 135	42 468 863
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-1 843
Andre fordringer		167 899	144 699
Sum fordringer		167 899	142 856
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		950 182	1 902 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 182	1 902 587
Sum omløpsmidler		1 118 081	2 045 443
SUM EIENDELER		43 174 216	44 514 306



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		169 200	169 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		169 200	169 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 058 934	2 398 680
Sum opptjent egenkapital		-2 058 934	-2 398 680
Sum egenkapital		-1 889 734	-2 229 480
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 873 415	45 375 095
Øvrig langsiktig gjeld		972 900	972 900
Sum annen langsiktig gjeld		44 846 315	46 347 995
Sum langsiktig gjeld		44 846 315	46 347 995
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 836	7 458
Leverandørgjeld		73 119	274 141
Skyldige offentlige avgifter		45 982	54 096
Annen kortsiktig gjeld		94 698	60 097
Sum kortsiktig gjeld		217 635	395 791
Sum gjeld		45 063 950	46 743 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 174 216	44 514 306



Årsmøte 2021

Nordre Huseby Boligselskap A/S

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/178>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Skifte av vinduer og balkongdører
6. Fryseboksrom
7. Fuglemating
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Kurt R Larsen

Asbjørn Gutubø Håkonseth

Peter Ottersen

Kirsten Merethe Solberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnhild Paulsen og Elisabeth Rygg er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 175.000.



Sak 5

Skifte av vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av: Øyvind Friborg; Solgunn Bjørndalseter

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sak fra Øyvind Friborg:

Vinduer har en gjennomsnittlig levealder på 20-30 år. Fra hva undertegnede kan se i egen leilighet er vinduene i borettslaget fra 1989, altså over 30 år.

Selv om det ikke er et behov for utskifting av samtlige vinduer omgående vil det i tiden fremover trolig oppstå behov for utskifting av stadig flere vinduer i borettslaget grunnet vinduernes alder. Gamle vinduer har også betydelig høyere U-verdi enn dagens standard og en utskifting av vinduer vil kunne gi betraktelig energisparing knyttet til oppvarming samt isolere bedre mot utvendig støy.

Å bytte vinduer enkeltvis vil trolig være dyrere per vindu enn dersom dette gjøres samlet for borettslaget. Da et eventuelt arbeid med å skifte vinduer vil ta noe tid både for å innhente og vurdere tilbud samt iverksette og gjennomføre selve arbeidet bør det vurderes å starte å se på dette til våren/ sommeren. Det foreslås derfor at det stemmes over følgende vedtak ved kommende årsmøte:

Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS skal i innen sommeren 2021 iverksette arbeid med å innhente tilbud for å skifte ut eldre vinduer i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på skifte av alle vinduer og balkongdører fra ett firma. Tilbudet har en total kostnad på ca. 11 millioner kroner (kronekurs i 2020).

Styret har laget en vedlikeholdsplan hvor vi ser for oss at vinduer og balkongdører skal skiftes i 2025. Før vinduer og balkongdører skiftes i 2025 vil styret innhente pristilbud fra flere firmaer, for å kunne velge det som er best på pris og kvalitet. Alle vinduer og balkongdører ble vedlikeholdt med maling i 2018 for å beskytte overflaten.

Bergvarmeprosjektet kom på rundt kr 10 mill som genererte at husleien måtte økes med 600-700 kroner per leilighet. Et arbeid med å skifte ut vinduene nå vil innebære en husleieøkning på minst 10 %. Styret vil bygge opp egenkapital i boligselskapet frem til 2025 for å minimere låneopptak og husleieøkning, og vil legge fram saken for neste årsmøte for å konkretisere behovet for husleieøkning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret planlegge skifte av vinduer og balkongdører slik at det kan gjennomføres i 2025. Det skal legges fram sak for årsmøtet i 2022 om hvor mye felleskostnadene skal økes for å forberede låneopptak.

Forslag til vedtak



Generalforsamlingen ber styret planlegge skifte av vinduer og balkongdører slik at det kan gjennomføres i 2025. Det skal legges fram sak for årsmøtet i 2022 om hvor mye felleskostnadene skal økes for å forberede låneopptak.



Sak 6

Fryseboksrom

Forslag fremmet av: Dagny Viken

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hei, jeg og flere beboere med meg ønsker stikkontakt i boden i kjelleren til ekstra fryser/kjøleskap.

Jeg har hørt fra noen naboer at de tidligere har søkt styret om dette, men fått svar om at dette er brannfarlig.

Hvis dere har undersøkt dette med elektriker, og har skriftlig at dette er brannfarlig hos oss i Nordre Huseby boligselskap, ønsker jeg å se dette.

Hvis dere ikke har gjort en tilstandsrapport vedrørende dette enda, ønsker jeg at dette gjøres.

Under årsmøtet ønsker jeg å fremme interessen for hvor mange som ønsker stikkontakt til ekstra kjøøl/frys.

Dere, som styret, kan løse denne ordningen på flere måter. Jeg legger ved noen linker til hvordan andre borettslag/sameier har løst dette, både økonomisk og logistikken rundt.

<http://keyserlokka-sor.no/0064/fryser-eller-kjoleskap-i-kjellerbod>

<http://femhus.herborvi.no/6614/tekniske-ting/kjoleskap-fryser-i-bod-i-p-huset-betaling-av-strom>

Til informasjon så bruker en fryseboks mellom 300-600kwh i året, alt ettersom hvilken størrelse man velger på boksen, dette tilsvarer ca 30-50kr i mnd.

Styrets innstilling

På grunn av brannfare og el-sikkerhet vil styret ikke tillate at det legges inn strøm til treboder.

Styret kan utrede flere muligheter med tanke på hvilke fellesrom som kan gjøres til fryseboksrom, og hvordan installering og bruk skal finansieres.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret å utrede muligheter som presenteres på neste årsmøte.



Sak 7

Fuglemating

Forslag fremmet av: Audun og Karethe Hustad Torgersen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I den norske vinteren fryser ofte småfuglene til døde om de ikke får mat. Derfor anbefales man å mate småfuglene i kulda. Å sette opp matstasjoner på trygge steder i borettslaget vil gi mer og rikere fugleliv både om vinteren og sommeren, til glede for store og små. Det er hyggelig å se småfugler utenfor vinduet, og flere fugler om vinteren gir også flere fugler om sommeren.

Noen er bekymret for at fuglemating gir mye tilgrising, men det finnes gode alternativer som gir lite søl, f.eks. meiseboller eller frø uten skall.

Vi foreslår derfor at styret får mandat til å sette opp fuglematere på borettslagets grøntområder. Det er viktig at matstasjonene plasseres slik at ikke rotter eller andre skadedyr kommer til. Vi vil også unngå å plassere dem slik at vi får masse fugleskitt på skjemmende steder (f.eks. ved lekeplassen eller fellesgrillene). I tillegg bør de settes slik at småfuglene ikke lett blir tatt av katt eller spurvehauk mens de spiser.

Vi foreslår at styret eller vaktmesteren får ansvar for at fuglematene fylles jevnlig om vinteren. Ellers risikerer vi at fuglene venner seg til å spise ved matene og sulter ihjel når maten uteblir.

I borettslagets husordensregler står det: «Fugler og dyr må ikke mates ved at smuler eller matrester legges på bakken eller balkong. Dette for å unngå at rotter og andre skadedyr tiltrekkes.» Men vi er usikre på om det er lov for beboere å mate fugler på egen balkong hvis man bruker en egnet fuglemater der rotter ikke kan komme til. Det finnes også fuglematere som man kan henge utenpå vinduene. (Dette kan jo også føre til mye fugleskitt på balkongene og eventuelt vinduer/fasaden.) Vi vil derfor gjerne ha en avklaring fra styret på dette.

1. Årsmøtet ber styret iverksette arbeid med å sette opp fuglematere på borettslagets grøntområder. Fuglematene skal plasseres slik at rotter ikke kommer til maten, det ikke kommer fugleskitt på skjemmende steder, og katter og rovfugl ikke lett kan angripe fuglene mens de spiser.

2. Styret eller vaktmesteren får ansvar for å fylle fuglematene jevnlig i vinterhalvåret.

3. Årsmøtet ber styret avklare om det er tillatt for beboere å plassere trygge fuglematere på sine balkonger eller utenfor vinduene.

Styrets innstilling

Styret vil ikke tolke husordensreglene strengere enn det er grunn til ut fra ordlyden selv. Det er mat på bakken og på balkongen som ikke er tillatt. Det forslagsstillerne kaller for "trygge fuglematere" går ikke innunder forbudet. Styret oppfordrer til å kun bruke meiseboller, frø uten skall, og andre restefrie alternativer. Vi regner med dette spørsmålet som avklart.



Styret vil ikke ta på seg ansvar for å sette opp fuglematere, og langt mindre ha ansvar for å holde fuglematere fylt. Det går såpass langt utenfor vanlige driftsoppgaver at styret mener dette ansvaret må ligge hos frivillige beboere. Styret tar gjerne imot søknader fra beboere om å sette opp fuglematere på fellesområder.

Styret ber derfor generalforsamlingen avvise forslaget om at styret/vaktmester skal ha disse oppgavene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen avviser forslaget om at styret skal ha ansvar for å sette opp fuglematere og fylle dem jevnlig i vinterhalvåret.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har følgende innstilling til valg av tillitsverv i Nordre Huseby boligselskap på digitalt årsmøte:

Styre

Peter Ottersen, Persbråtan 3B, styreleder (2 år), sittende styremedlem

Marius Thomsen, Persbråtan 11, styremedlem (2 år)

Kurt Larsen, Persbråtan 4, styremedlem (1 år), avtroppende styreleder

Mari Langer Asland, Persbråtan 2, styremedlem (1 år)

Kristin Hjelseth, Persbråtan 5, varamedlem (1 år)

Valgkomite

Hanne Johnsen, Persbråtan 3, stiller til gjenvalg

Øivind Friborg, Persbråtan 21, stiller til gjenvalg

Morten Husby, Persbråtan 15, stiller til gjenvalg

I tillegg stiller Svein Heibø, Persbråtan 13, til valg som styremedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Peter Ottersen

Peter kom inn i styret høsten 2020. Han er foreslått av valgkomiteen til å ha styreledervervet i to år. Slik presenterte han seg i høst:

"32 år, født i Italia, oppvokst på Tromøya utenfor Arendal og har bodd i Persbråtan 3B siden mai 2019. Tidligere flymekaniker som nå er sivilingeniør og jobber med flydesign og modifikasjoner på Gardermoen. Har god teknisk forståelse, grei erfaring med prosjektering og vant til å sette meg inn i regler og forskrifter. Er ellers ganske praktisk og allsidig og er ikke redd for å mekke/ snekre eller ta i et tak. Har foreløpig ingen barn, sitter mye på hjemmekontor og har dermed anledning og ekstra energi til å bidra i borettslaget."

Valg av 1 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Marius Viken Thomsen

Min bakgrunn er variert med erfaring fra blant annet vernepliktig i forsvaret og nå HV, håndverker, prosjektledelse og salg, til kommersiell pilot og tillitsverv med fagforeningsarbeid.

Som person vil konen min beskrive meg som rolig, reflektert, løsningsorientert og



handy.

Vi har selv pusset opp leiligheten vår her i Persbråtan (naturligvis med unntak av EL og vann).

Min tilnærming til problemer og utfordringer er i stor grad systematisk og objektiv.

Jeg har ikke sittet i et styreverv tidligere, men jeg håper jeg kan bidra på en konstruktiv måte for vår felles trivsel.

Valg av 2 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Svein Heibø

Alder 31. Utdannet elektriker og har tatt ingeniør i etterkant og jobber nå som

Fagkonsulent innenfor elektro her i oslo.

På fritiden driver jeg med dynamisk sportsskyting og er nå nylig tatt ut på landslaget.

Mine styrker er fagforståelse innen bygg og anlegg. Har tidligere jobbet som prosjektleder, så godt kjent med å lese anbud, tilbud osv.

Ellers ser jeg meg selv som en sosial fyr som går godt overens med andre.

Mari Langer Asland

Jeg er 35 år gammel, utdannet journalist og statsviter, og jobber i parkeringsbransjen

med parkeringsjuss og skilting. Jeg sitter som nestleder på fjerde året i styret i

borettslaget der jeg har eid flere av de siste årene, i Stavangergata på Bjølsen i Oslo.

Der godkjenner jeg nye andelseiere, behandler faktura og håndterer noe henvendelser,

klager og spørsmål fra beboer. I tillegg tar jeg naturlig nok alt av parkeringsspørsmål,

og løser en del av kommunikasjonen ut i borettslaget via nettsider, SMS og infoskjerm.

Opplever styrearbeidet mitt der som meningsfylt og positivt, og synes derfor det høres

interessant ut å delta også her i Nordre Huseby Boligselskap!

Som styremedlem er jeg opptatt av å være tilnærmelig og enkel å kommunisere med

for alle typer mennesker. Jeg får ting gjort over tid og er ikke redd for å ta i et tak -

erfaringsmessig er dette viktig hvis man skal være et nyttig styremedlem. Jeg søker å

bygge fellesskap både innad i styret og i aksjelaget som helhet, og kommer derfor til å

se etter muligheter til å arrangere hyggelige møteplasser eller andre positive tiltak for å

bringe alle beboere, grupper av beboere eller styret sammen.

Kurt Larsen

Kurt har vært styreleder i fire år, og vil nå trappe ned til menig medlem av styret, for

å overlate styreleder vervet til Peter. Han vil likevel fortsette i styret for å opprettholde

kontinuiteten og bidra med sin erfaring og kunnskap om boligselskapet.

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kristin Hjelseth

Valg av 3 Medlem av valgkomiteen Velges for 1 år

Øyvind Friborg



Gjenvalg

Morten Husby

Gjenvalg

Hanne Kathrine Johnsen

Gjenvalg



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte Nordre Huseby Boligselskap A/S bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på www.vibbo.no

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **06.04.21 kl. 09:00**
- Møtet stenger **09.04.21 kl. 12:00**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Du får en link via SMS/e-post og/eller via Vibbo.no (borettslagets hjemmeside).
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen per post. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Hvordan stemme når du ikke kan delta digitalt? Analog deltagelse!

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel på neste side i vaktmesterpostkassen i oppgang nr. 15.

NB. Det er ikke lov til å avgi stemme både digitalt og på analog løsning!!



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her
Dette skjemaet er **KUN** for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt

Årsmøtet åpnes **06.04.2021** og er åpent for avstemming til **09.04.2021**.

Selskapsnummer: 0178 **Selskapsnavn** Nordre Huseby Boligselskap A/S

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

Fastsettelse av honorarer

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

Skifte av vinduer og balkongdører

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

Fryseboksrom

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

Fuglemating

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



Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder (2 år)	Peter Ottersen	
	Styremedlem (2 år)	Marius Viken Thomsen	
	Styremedlem (1 år)	Svein Heibø	
	Styremedlem (1 år)	Mari Langer Asland	
	Styremedlem (1 år)	Kurt Larsen	
	Varamedlem (1 år)	Kristin Hjelseth	
	Valgkomite (1 år)	Øyvind Friborg	
	Valgkomite (1 år)	Morten Husby	
	Valgkomite (1 år)	Hanne Kathrine Johansen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Mail: kurtroarlarsen@gmail.com

Post: vaktmesterpostkassen i oppgang nr. 15

Velkommen til årsmøte, 06.04.21 – 09.04.21

Sted: www.vibbo.no og ved manuell deltagelse.

Innkallingen inneholder selskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøte.

Hvem kan delta på årsmøte?

I årsmøte kan andelseier/seksjonseier og ektefelle eller eventuelle samboere delta, **men bare én har stemmerett.**



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt R Larsen	Persbråtan 4
Styremedlem	Asbjørn Gutubø Håkonseth	Persbråtan 13
Styremedlem	Peter Ottersen	Persbråtan 3 B
Styremedlem	Kirsten Merethe Solberg	Persbråtan 21
Varamedlem	Morten Løvstad	Persbråtan 8

Valgkomiteen

Øyvind Friborg	Persbråtan 21
Morten Husby	Persbråtan 15
Hanne Kathrine Johnsen	Persbråtan 3 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nordre Huseby Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 151 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Nordre Huseby Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921708041, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Persbråtan 1-21 2-8

Gårds- og bruksnummer :
32 588

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nordre Huseby Boligselskap A/S har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Årsmelding om styrets arbeid 2020–2021

Styret har hatt 11 styremøter i perioden.

Av større vedlikeholdsprosjekter vil vi trekke fram:

- Fasaderengjøring
- Montering av nye musebånd under takgesimser
- Kontrollert alle takvinduer, reparert/erstattet ødelagt takvindu/hengsler

Vedlikehold: Vinduer og fasade

I forbindelse med den digitale generalforsamlingen 2020 publiserte vi styrets femårige vedlikeholdsplan på Vibbo, og satte straks i gang med årets prioriterte vedlikeholdsprosjekter.

Fasadene våre er utsatt for grønske. Førrige fasadevask var i 2014, og mye grønske har rullet å gro på veggene siden den gang. De nordvendte fasadene, særlig mot skogen, er ekstra utsatt. Vi hyret entreprenøren PBT til å vaske fasadene, det samme firmaet som førrige gang. Arbeidet ble gjennomført i september. Å se de nyvaskede fasadene var en fryd for mange øyne!

En viktig grunn til at grønsken har grodd godt, er at takrennene ikke har tatt unna tilstrekkelig med vann, slik at vann har rent nedover langs veggene. Styret hadde en plan for å gjøre noen enkle utbedringer på takrennene. Den avlyste vi, fordi det viste seg at en grundig fasadevask var vel så effektiv for å hindre problemet.

Noen trær i skogkanten er blitt felt, for å hindre rask tilvekst av grønske. Noen trefellinger er utsatt for å sikre god drenering gjennom en regntung høst.

«Prosjekt nettingtetting» innebar at åpningene i mellomrommet mellom vegg og tak er blitt tettet med ny musenetting, for å forhindre at mus kryper inn etter å ha tatt seg opp langs fasadeveggen. PBT gjorde også denne jobben, som ble langt mer tidkrevende enn forespeilet og budsjettet. Dette er en av årsakene til budsjettoverskridelsen på årets budsjett.

Noen få vinduer som var sterkt utsatt for råte eller sprekker ble skiftet ut i november. Styret har via Vibbo minnet beboerne på om aksjeeiers vedlikeholdsplikt for vinduer og balkongdør, for eksempel smøring av hengsler.

Vedlikehold: Uteområder

Alle tilgjengelige deler av støyskjermene mot Sørkedalsveien er vasket, skrapet og malt. Både vaktmester, styremedlemmer og kyndige beboere har deltatt i arbeidet. Gamle og falleferdige gjerder i forlengelsen av støyskjermene er erstattet med nye.

Blomsterkasser med skilt om «ingen kjøring på gangveiene» er satt opp ved alle gangveier.

I forbindelse med asfaltering av gangveier som var gravd opp i forbindelse med bergvarmeprosjektet, la vi inn ekstra penger for å få økt bredden på gangveiene. Slik kan det bli enklere å brøyte dem.

Styret har oppnevnt et grøntutvalg som skal foreslå tiltak for uteområdene for styret.

Utvalget hadde sitt første møte i mars 2021.

Oppfølging av bergvarmeprosjektet

Styret har fulgt opp avvik på de nye varmepumpene, tilbakeføringen av uteområdene, og innregulering av temperatur på bakgrunn av målinger i referanseleiligheter. Varmen på anlegget ble økt i vinter, etter flere tilbakemeldinger fra beboere som ikke var i referansegruppa. Det ble også oppdaget en feil på en sirkulasjonspumpe som kunne være årsak til manglende varme.

Ekstraordinær generalforsamling

Generalforsamlingen i 2020 måtte avlyses og gjøres digital, på grunn av koronapandemien. De sakene vi hadde planlagt å ta opp, ble utsatt, og vi ønsket å ha en fysisk generalforsamling i september for å ta opp sakene der. Det lot seg heller ikke gjøre på en smittevernmessig god måte.

André Naume Paulsen trakk seg fra styret etter at han flyttet fra Persbråtan. Det ble derfor gjennomført en ekstraordinær generalforsamling 7.-15. september 2020, med suppleringsvalg som eneste sak. Peter Ottersen ble valgt inn som erstatter for Paulsen. Det ble også valgt inn et nytt varamedlem, og valgkomiteen ble utvidet med flere medlemmer.

Styret valgte å ikke fremme noen av de planlagte utsatte sakene på den digitale ekstraordinære generalforsamlingen, og heller ikke til den ordinære i 2021, fordi det er saker om husordensregler som krever en god og åpen diskusjon på et fysisk møte.

HMS-arbeid

De viktigste delene av HMS-arbeidet som har vært utført i perioden, har handlet om kontroll av fellesområder.

Etter kontroll av lekeplassen ble støtsanden i sandkassen etterfylt til riktig nivå. Mange stilte opp på dugnad for å fordele sanden utover i sandkassen. Mange fellesboder er fulle av skrot. Styret bestilte komprimatorbil til dugnad i september. Et annet planlagt tiltak er å legge fram forslag om innskjerpinger av husordensreglene om lagring i fellesboder. Forslaget vil bli lagt fram når det er aktuelt med fysisk generalforsamling.

Takvinduene over oppgangene og loftsgangene er kontrollert, og ødelagte hengsler er erstattet, for å unngå at vinduene raser ut.

Ødelagte trappetrinn er reparert. Brannslukkerne i alle leiligheter er kontrollert av fagfolk på nytt i januar 2021, etter at vi reklamerte på forrige kontroll. Radonmåling har ikke vist forhøyede verdier. Kontroll av elektrisk anlegg i fellesområder er bestilt like før årsmøtet. Styret har bedt beboere om å holde sikringsskapene låst.

Dugnader

Fordi pandemien gjorde at vi ikke kunne samles, ble vårdugnaden 2020 til en oppfordring til å rydde, feie og rengjøre i fellesbodene, og kvitte seg med avfall. I juni var det en dugnad for å fordele sand i sandkassen. Høstdugnaden gikk over tre dager i september. Da inneholdt dugnadstiltakene diverse tiltak på uteområdene, rydding i fellesboder, samvær over en kaffekopp på lekeplassen, og komprimatorbil.



Forsikringsaker

Styret har fulgt opp en rekke forsikringsaker, og de fleste er vannskader. Vi anbefaler på det sterkeste at alle aksjeeiere installerer Waterguard i kjøkkenbenken/ved varmtvannsbereder. Waterguard er en elektronisk dings som stopper vanntilførselen dersom det oppdages en lekkasje.

Mange av forsikringskadene skyldes problemer med nye lufteskruer på radiatorene. Antallet saker har medført at prisen for bygningsforsikringen vår har økt, selv om ansvaret for sakene lå hos Energico, firmaet som skiftet lufteskruene.

Økonomistyring

Vi har vært i dialog med forsikringsselskapet og med banken for å forhandle betingelsene våre. Det har ført til at vi fikk bedre rentebetingelser fra november.

Vi har hatt et mål om å spare inn egenkapital og likviditet. Årets overskudd er dessverre ikke blitt så høyt som budsjettet, av følgende grunner:

- «Prosjekt nettingtetting» (musebånd) var mer komplisert enn entreprenøren hadde beregnet i prisanslaget, og tok mye lengre tid enn planlagt. Etter oktober var det få vedlikeholdstiltak å avlyse for å spare inn budsjettoverskridelsen.
- Noen kostnader for bergvarmeprosjektet som skulle vært en del av budsjettoverskridelsen i 2019 ble kostnadsført i 2020, og kom i tillegg til det øvrige vedlikeholdsbudsjettet.
- Vi har på grunn av tilfredsstillende likviditet gått for flere små vedlikeholdsprosjekter som har vært enkle å gjennomføre, slik som ekstra støtsand i sandkassa (HMS-avvik) og ekstra bredde på nysafalterte gangveier.
- Finanskostnadene er ført feil i budsjettet, de skulle være 336 000 kroner høyere. Budsjettet årsresultat skulle være 1 635 000. Dette har vært riktig i våre tabeller, men feil i OBOS' system.

Det er nye vinduer som er vårt første mål for sparing. Dette blir aktualisert gjennom en sak foreslått av to aksjeeiere til årets generalforsamling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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 7 199 256.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 867 125.

Resultat

Årets resultat på kr 339 746 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 900 446.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 for 2021 budsjettet med kr. 480 000.

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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Huseby Boligselskap A/S.

Lån

Nordre Huseby Boligselskap A/S har lån tre lån i OBOS-banken.

Lån 1: Har flytende rente på 1,62% effektiv. Siste termin er 30.11.2044

Lån 1: Har flytende rente på 1,62% effektiv. Siste termin er 30.06.2054

Lån 1: Har flytende rente på 1,62% effektiv. Siste termin er 30.06.2054

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordre Huseby Boligselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Huseby Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 82HJH-GU480-3MESY-GZV74-SY55L-ZQFAZ



NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 122 272	6 088 440	7 160 000	7 121 000
Ladepunkt		68 643	0	0	0
Andre inntekter	3	8 341	45 767	0	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		7 199 256	6 134 207	7 160 000	7 171 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-674 948	-704 954	-721 500	-721 500
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-412 728	-454 514	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 269	-14 391	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-228 505	-222 065	-230 000	-235 000
Konsulenthonorar	7	-24 082	-498 141	-115 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 376 090	-10 154 428	-490 000	-480 000
Forsikringer		-312 902	-280 242	-363 000	-353 000
Kommunale avgifter	9	-1 040 806	-896 000	-970 500	-1 135 500
Parkeringsplasser		0	-12 500	-12 500	-12 500
Energi/fyring	10	-517 909	-821 450	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-708 456	-698 296	-700 000	-710 000
Andre driftskostnader	11	-378 431	-347 810	-457 500	-457 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 867 125	-15 279 790	-4 745 000	-4 830 000
DRIFTSRESULTAT		1 332 131	-9 145 583	2 415 000	2 341 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 549	4 388	0	0
Finanskostnader	13	-993 934	-1 024 923	-444 000	-849 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-992 385	-1 020 535	-444 000	-849 000
ÅRSRESULTAT		339 746	-10 166 118	1 971 000	1 492 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-7 767 438		
Udekket tap		0	-2 398 680		
Reduksjon udekket tap		339 746	0		



NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	41 855 131	42 267 859
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	4	4
SUM ANLEGGSMIDLER		42 056 135	42 468 863
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 711
Forskuddsbetalte kostnader		167 899	141 145
Driftskonto OBOS-banken		925 342	1 871 596
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 665	28 827
Sparekonto OBOS-banken		2 174	2 163
SUM OMLØPSMIDLER		1 118 081	2 045 443
SUM EIENDELER		43 174 216	44 514 306
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	169 200	169 200
Udekket tap	17	-2 058 934	-2 398 680
SUM EGENKAPITAL		-1 889 734	-2 229 480
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	43 873 415	45 375 095
Borettsinnskudd	19	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 846 315	46 347 995

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		73 119	274 141
Skyldige offentlige avgifter	20	45 982	54 096
Påløpte renter		3 836	7 458
Annen kortsiktig gjeld	21	94 698	60 097
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 635	395 791

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **43 174 216** **44 514 306**

Pantstillelse	22	46 666 400	43 166 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2021

Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS

Kurt R Larsen/s/

Kirsten Merethe Solberg/s/

Asbjørn Gutubø Håkonseth/s/

Peter Ottersen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	6 208 044
Baderom	632 052
Internett	280 896
Eiendomsskatt	1 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 122 272

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning verktøy	3 595
Skadeoppgjør	4 746
SUM ANDRE INNTEKTER	8 341

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-459 723
Overtid	-24 252
Påløpte feriepenger	-58 077
Fri bolig	-96 000
Naturalytelser speilkonto	96 000
Arbeidsgiveravgift	-117 770
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 643
Pensjonskostnader innskudd	-6 509
AFP-pensjon	-15 517
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-603
Yrkesskadeforsikring	-2 342
Arbeidsklær	-2 797
SUM PERSONALKOSTNADER	-674 948

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 175 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 269.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 644
Andre konsulenthonorarer	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	-24 082

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konvertering av varmesentral	
Prosjektledelse	-58 862
Energico	-1 260 175
Offentlige tilskudd	899 988
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-419 049
Drift/vedlikehold bygninger	-792 123
Drift/vedlikehold VVS	-1 149
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 740
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 612
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-23 278
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 139
Erstatning v/vannskader	-10 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 376 090

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 280
Vann- og avløpsavgift	-654 510
Feieavgift	-7 451
Renovasjonsavgift	-377 565
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 040 806

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-402 669
Biofyringsolje	-107 289
Strøm fyrkjele	-7 950
SUM ENERGI / FYRING	-517 909

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 847
Driftsmateriell	-27 226
Lyspærer og sikringer	-7 142
Renhold ved firmaer	-222 585
Gressklipping	-44 870
Andre fremmede tjenester	-19 443
Kontor- og datarekvisita	-1 114
Trykksaker	-1 587
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-233
Telefon/bredbånd	-702
Telefon, annet	-7 279
Porto	-7 245
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 020
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-871
Bank- og kortgebyr	-3 000
Velferdskostnader	-6 818
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-378 431

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 117
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Kundeutbytte fra Gjensidige	421
SUM FINANSINNTEKTER	1 549

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-450 345
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-309 544
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-234 045
SUM FINANSKOSTNADER	-993 934

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris 1957		6 399 000
Oppskrevet 1975		211 500
Tilgang 2000 - rehabilitering		23 558 400
Avskrevet tidligere år		-5 754 000
Tilgang 2008 - rehabilitering	20 636 423	
Avskrevet tidligere år	-4 815 160	
Avskrevet i år	-412 728	15 408 535
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plsser		2 031 696
SUM BYGNINGER		41 855 131

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.32/bnr.588

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 122.

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER REHABILITERING	-412 728
---	-----------------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1997	28 290	
Avskrevet tidligere	-28 289	1
Strykerulle		
Tilgang 2016	17 373	
Avskrevet tidligere	-17 372	1
Traktor nr. 3		
Kostpris	391 250	
Avskrevet tidligere	-391 249	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	30 422	
Avskrevet tidligere	-30 421	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 169 200 fordelt på 846 aksjer a kr 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	929 010
	-10 070 990

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-22 200 000
Nedbetalt tidligere	1 822 537
Nedbetalt i år	339 926
	-20 037 537

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-15 500 000
Nedbetalt tidligere	1 502 368
Nedbetalt i år	232 744
	-13 764 888

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-43 873 415
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 166 400
Ref. Statens tilskudd 1986	405 000
Oppskrevet 1975	-211 500
SUM BORETTINNSKUDD	-972 900

NOTE: 20

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 665
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 317
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-45 982

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-58 077
Påløpte kostnader	-36 621
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-94 698

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	43 873 415
TOTALT	44 846 315

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

Bygninger	41 855 131
Tomt	201 000
TOTALT	42 056 131



Annem informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Nordre Huseby Boligselskap A/S har avtale om vaktmestertjeneste med Freddy Hansen som kan kontaktes på telefon 92 82 75 21.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118224. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Huseby Boligselskap A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Fasaderengjøring, Montering av nye musebånd under takgesimser, Kontrollert alle takvinduer, reparert/erstattet ødelagt takvindu/hengsler	
2019	Konvertering av fyringsanlegg	fra oljefyrt til bergvarmepumpe og biofyringsolje
2018	Etablering av parkeringsplasser	for bensin/diesel og ladbare biler
2018	Maling av alle vinduer	
2018	Skifte av vinduer og dør alle loftsleili	
2017	Maling av vaskerom	
2014	Maling av oppganger	
2014	Fasadevask	
2014	Maling av oppganger	
2010	Takmaling	
2006 - 2008	Våtromsrehabilitering	Forprosjekt, forhandlinger og kontrahering. Prosjektet er omtalt under avsnittet om styrets arbeid. Fullmakt til låneopptak med ramme på 30 000 000. Lånte 21 500 000. Ferdig i 2000.
2000	Fasader/balkonger	
1999	Takrenner	
1996	Støyskjerm	
1989	Nye vinduer	