



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 516 810
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Nedre Stovner Borettslag
Forretningsadresse:	OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 343 628	6 334 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 343 628</b>	<b>6 334 961</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 430	256 476
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 332	22 907
Annen driftskostnad		5 287 556	5 570 033
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 591 318</b>	<b>5 849 417</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>752 310</b>	<b>485 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24	4 089
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24</b>	<b>4 089</b>
Annen finanskostnad		552 583	681 075
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>552 583</b>	<b>681 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-552 559</b>	<b>-676 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		199 750	-191 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		21 169 274	21 169 274
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		874 941	916 273
Sum varige driftsmidler		22 044 215	22 085 547
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		90	90
Sum finansielle anleggsmidler		90	90
Sum anleggsmidler		22 044 305	22 085 637
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		173 676	151 408
Sum fordringer		173 676	151 408
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		456 559	1 431 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		456 559	1 431 345
Sum omløpsmidler		630 235	1 582 753
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 674 540</b>	<b>23 668 390</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 600	14 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 600</b>	<b>14 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		15 707 702	15 907 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 707 702</b>	<b>-15 907 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 693 102</b>	<b>-15 892 853</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		30 754 194	32 226 618
Øvrig langsiktig gjeld		7 288 400	7 288 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 042 594</b>	<b>39 515 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 042 594</b>	<b>39 515 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 202	3 134
Leverandørgjeld		321 846	43 091
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 048</b>	<b>46 225</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 367 642</b>	<b>39 561 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 674 540</b>	<b>23 668 390</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325437

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 516 810  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Nedre Stovner Borettslag  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 948 516 810  
Nedre Stovner Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 343 628	6 334 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 343 628</b>	<b>6 334 961</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 430	256 476
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 332	22 907
Annen driftskostnad		5 287 556	5 570 033
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 591 318</b>	<b>5 849 417</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>752 310</b>	<b>485 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24	4 089
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24</b>	<b>4 089</b>
Annen finanskostnad		552 583	681 075
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>552 583</b>	<b>681 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-552 559</b>	<b>-676 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		199 750	-191 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>



Organisasjonsnr: 948 516 810  
Nedre Stovner Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	21 169 274	21 169 274
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	874 941	916 273
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	22 044 215	22 085 547
-------------------------	------------	------------

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	90	90
-----------------------------------	----	----

Sum finansielle anleggsmidler	90	90
-------------------------------	----	----

Sum anleggsmidler	22 044 305	22 085 637
-------------------	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer	173 676	151 408
------------------	---------	---------

Sum fordringer	173 676	151 408
----------------	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	456 559	1 431 345
-------------------------------------	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	456 559	1 431 345
---	---------	-----------

Sum omløpsmidler	630 235	1 582 753
------------------	---------	-----------

SUM EIENDELER	22 674 540	23 668 390
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	14 600	14 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 600</b>	<b>14 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	15 707 702	15 907 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-15 707 702</b>	<b>-15 907 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-15 693 102</b>	<b>-15 892 853</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 754 194	32 226 618
Øvrig langsiktig gjeld	7 288 400	7 288 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>38 042 594</b>	<b>39 515 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>38 042 594</b>	<b>39 515 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 202	3 134
Leverandørgjeld	321 846	43 091
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>325 048</b>	<b>46 225</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 367 642</b>	<b>39 561 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 674 540</b>	<b>23 668 390</b>



Organisasjonsnr: 948 516 810  
Nedre Stovner Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Nedre Stovner Borettslag

7. april 2022

Selskapsnummer: 393





## Velkommen til årsmøte i Nedre Stovner Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

7. april 2022 kl. 19:00, Stovner Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innkomne forslag: Ny vedtekt 8-1 (1)
5. Innkomne forslag Ny vedtekt 8-1 (2)
6. Innkomne forslag: Ny vedtekt 8-1 (4)
7. Innkomne forslag: Ny vedtekt 8-1 (5)
8. Innkomne forslag: Ny vedtekt 8-1 (6)
9. Innkomne forslag: Endring vedtekter angående varamedlemmer
10. Innkomne forslag: Endring av vedtekter angående valgkomite
11. Innkomne forslag: Låneopptak
12. Innkomne forslag: Budsjett godkjennes av generalforsamlingen
13. Innkomne forslag: Innføring av kontroll sanksjoner på parkering
14. Innkomne forslag: Informasjon
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av komiteer



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Nedre Stovner Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.



Sak 4

## Innkomne forslag: Ny vedtekt 8-1 (1)

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår, etter råd fra OBOS, at varamedlemmer utgår. Varamedlemmer har ingen funksjon i styret, og med dagens teknologi, er det ikke behov for å innkalle varamedlemmer, for styremedlemmer kan være med uten å være fysisk tilstede.

I et tilfelle hvor et styremedlem trekker seg, rykker uansett ikke varamedlem opp som nytt fullverdig styremedlem. Medlemmer til styret skal i alle tilfeller velges av generalforsamling.

Dagens tekst:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Ny tekst:

8.

Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer. Det er ønskelig at hvert felt skal være representert i styret med et styremedlem.

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

Sak 5

## Innkomne forslag Ny vedtekt 8-1 (2)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Varamedlemmer fjernes fra dagens tekst for å være tilpasset forrige forslag.

Dagens tekst:

8. Styret og dets vedtak  
8-1 Styret

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Ny tekst:

8.Styret og dets vedtak  
8-1 Styret

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 6

### **Innkommne forslag: Ny vedtekt 8-1 (4)**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Valgkomite er ikke omhandlet i dagens vedtekter og det er derfor tvil om hvem som egentlig skal innstille medlemmer i valgkomiteen.

Nytt punkt fire i vedtekt 8-1.

(4) Styret innstiller på medlemmer til valgkomite.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i tråd med forslaget



Sak 7

## **Innkome forslag: Ny vedtekt 8-1 (5)**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

I dag velger generalforsamlingen områdekomite etter innstilling fra valgkomiteen. Styret har mye kontakt med beboere og det vil etter styrets mening være mer fornuftig om styret utpeker områdekomite etter samtaler med beboere gjennom året.

Nytt punkt fem i vedtekt 8-1.

(5) Styret innstiller områdekomité, og administrerer denne.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

## **Innkome forslag: Ny vedtekt 8-1 (6)**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

I dag velger generalforsamlingen fritidskomite etter innstilling fra valgkomiteen. Styret har mye kontakt med beboere og det vil etter styrets mening være mer fornuftig om styret utpeker fritidskomite etter samtaler med beboere gjennom året.

Nytt punkt seks i vedtekt 8-1.

(6) Styret innstiller fritidskomité, og administrerer denne.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i tråd med forslaget



Sak 9

## Innkomne forslag: Endring vedtekter angående varamedlemmer

### Forslag fremmet av:

Norvald Mo

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Endret paragraf 8-1 Styret

- Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer og der varamedlemmene velges i rekkefølge. Varamedlemmene rykker opp i styret som medlemmer, dersom noen av
1. styremedlemmene velger å tre ut av styret i valgperioden.

Begrunnelse: Dagens vedtekter har vært å forstå slik at dersom noen av styremedlemmer går ut av styret i valgperioden, må det innkalles til ny generalforsamling for å velge ny/nye styremedlemmer. Vedtektene bør åpne opp for at dette normalt ikke skal være nødvendig for å velge nye medlemmer til styret. Vedtektene kan presisere at varamedlemmer kan rykke opp som styremedlemmer, dersom noen av styremedlemmene trer ut av styret.

Et styremedlem velges for to år. I løpet av en slik periode kan det skje at valgte styremedlemmer flytter, blir langtidssjukemeldte, faller fra eller det kan være andre forhold som gjør at de velger å tre ut av vervet. Da bør varamedlemmer kunne tre inn som faste medlemmer av styret. Vedtektene bør også presisere rekkefølgen på varamedlemmene, slik at det er klargjort hvem som først eventuelt trer inn som styremedlem og hvem det er som har stemmerett i styret ved eventuelle forfall. Etter forslagsstillerens kjennskap er dette en svært vanlig måte å velge styrer på i det norske samfunnslivet.

### Styrets innstilling

Styret er enige i intensjonen i forslaget. Borettslagsloven vil uansett trumfe vedtektene og der er det spesifisert at styremedlemmer skal velges av generalforsamlingen. Det er altså ikke anledning til at varamedlemmer bare kan rykke opp til styremedlemmer. Derfor er styret imot forslaget ettersom det da ikke vil ha noen betydning. Styret oppfordrer heller til at man stemmer for styrets eget forslag om at varamedlemmene heller kuttes helt.

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget.



Sak 10

## Innkomne forslag: Endring av vedtekter angående valgkomite

### Forslag fremmet av:

Norvald Mo

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamling velger for ett år etter innstilling fra styret en valgkomite på 3 medlemmer og ett varamedlem. Valgkomiteen innstiller overfor generalforsamling på de valg som generalforsamlingen gjør. Komiteen konstituerer seg selv, herunder å velge leder.

Valgkomiteen skal i sitt arbeid komme fram til kandidater med interesse for å delta i styre og komiteer i borettslaget. Til styret skal komiteen vektlegge å få til et mangfold av representanter når det gjelder kompetanse om styrearbeid, økonomi og byggetekniske forhold. Innenfor dette bør det også forsøkes å få en styrerepresentasjon der alle boligfelt i borettslaget blir representert, at det er både kvinner og menn i styret, at det er aldersspredning og at medlemmene har ulik botid i borettslaget.

### Begrunnelse:

Dagens vedtekter har ikke bestemmelse om valgkomite, men praksis er at valgkomite velges, og at den innstiller overfor generalforsamling på valg av styre, områdekomiteer m.m. Vedtektene bør ha noen henstillinger om hva valgkomiteen bør legge vekt på når sammensetning av styre foreslås.

### Styrets innstilling

Styret er enige i forslaget.

### Forslag til vedtak

Det etableres en ny paragraf 8-1 som omhandler valgkomite og deres arbeid slik forslagsstiller har gjort i sitt forslag.



Sak 11

## Innkomne forslag: Låneopptak

### Forslag fremmet av:

Anita Pelsholen

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den økonomiske situasjonen i borettslaget har innvirkning på verdien til den enkeltes andelseier. Ved vesentlig endringer i borettslagets økonomiske situasjon bør andelseierne involveres.

I dag har styret mulighet til å ta opp vesentlige lån uten å involvere andelseierne. Endringsforslaget som fremmes bidrar til en involvering av andelseierne uten at det vil hemme styret i den daglige driften.

Generalforsamlingen må godkjenne låneopptak som overstiger 10% av de budsjetterte inntekter i det året borettslaget søker om låneopptak.

### Nåværende tekst:

8-2 Styrets oppgaver

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

### Endres til:

8-2 Styrets oppgaver

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:



4. å ta opp lån av vesentlig karakter. Vesentlig karakter defineres som over 10% av budsjetterte inntekter i det året borettslaget søker om låneopptak.

### **Styrets innstilling**

Styret forstår intensjonen i forslaget, men dette er allerede delvis regulert i borettslagsloven. Styret kan ikke gjøre tiltak utover vanlig forvaltning, ei heller låneopptak som er utenfor vanlig forvaltning. Da må det tas opp på generalforsamlingen.

Hvis man gir styret begrensinger utover det som allerede er fastsatt i loven vil det skape utfordringer i styrearbeidet.

I et gitt tilfelle kan det være akutt vedlikehold som må tas, og styret må søke om lån for å få dekket kostnaden. Med en slik vedtektsendring som her foreslås vil styret måtte avholde en ekstraordinær generalforsamling for å få gjort jobben sin. Det er åpenbart at det vil være uholdbart.

Styret er derfor imot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 12

## **Innkome forslag: Budsjett godkjennes av generalforsamlingen**

### **Forslag fremmet av:**

Anita Pelsholen

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen må godkjenne budsjettet for borettslaget på lik linje som de godkjenner årsregnskapet.

Den økonomiske situasjonen i borettslaget har innvirkning på verdien til den enkeltes andelseier. Ved vesentlig endringer i borettslagets økonomiske situasjon bør andelseierne involveres.

Borettslagets vedtekter har ingen bestemmelse som sier at budsjettet skal vedtas av generalforsamlingen.

### **Nåværende tekst:**

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling



- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **Endres til:**

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- **Godkjenning av budsjett**
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **Styrets innstilling**

Styret har vanskelig for å forstå intensjonen bak forslaget. Budsjett er et styringsverktøy. Vi har møte med rådgiver hvor vi går gjennom budsjettet. Dette er basert på fjoråret og hva man forventer at kostnader og inntekter det kommende året. Styret er helt klart nærmest til å kunne mene noe om dette. I tillegg avholdes generalforsamling gjerne litt ut i året hvor man allerede har styrt etter budsjett i noen måneder. Hva skjer ved overskridelser av budsjett? Kan ikke styret ta på seg kostnader utover budsjett som er høyst nødvendig?

I årsrapporten står budsjettet styret har lagt opp til. Det er også orientert om enkelt kostnader og bakgrunn for budsjettet. Det er full anledning til å stille spørsmål til budsjettet.

Styret kan ikke se nødvendigheten av at dette skal godkjennes av generalforsamlingen.



Styret vil derfor sterk anbefale at det stemmes mot forslaget.

## **Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

Sak 13

## **Innkomne forslag: Innføring av kontroll sanksjoner på parkering**

### **Forslag fremmet av:**

Abobaker Bhatti

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Innføring av kontroll sanksjoner på parkeringsområde felt A / borettslaget.**

Da borettslaget per dags dato mangler tydelig skilting og regler for parkering særlig på felt-A, bes det om å innføre strengene parkeringsregler og kontroll sanksjoner. Slik at det ilegges bot som følge av manglende parkeringstillatelse, feilplassering av kjøretøy, og andre brudd på parkeringsbestemmelser.

Utfordringen spesielt ved felt A har vært at enkelte eller flere beboere parkere 2-3 biler på felles parkering, okkuperer unødvendig mye plass, eller at besøkende til anlegget, eller gester tar parkeringsplassen uten tillatelse.

Det er fristende å ta seg til rette når man virkelig har behov for en fast parkeringsplass, men det bør imidlertid ikke være tillatt å reservere parkeringsplass, noe som også skaper ulempe for andre beboere.

Viser til sak 9 i fjor fra generalforsamling og endring av husordensregler punkt e. Fint om man får like regler over hele borettslaget eller innfører samme regler på felt-A som på felt-C. Legger ved bildet tatt i dag fra felt-A. Har man ikke regler som ikke følges, ja da går det slikt.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler ikke en slik løsning. Vi tror på varsling og borttauing slik vi gjør det i dag.

### **Forslag til vedtak**

Det innføres kontroll sanksjoner på parkeringsområde felt A.



Sak 14

## Innkomne forslag: Informasjon

### Forslag fremmet av:

Norvald Moe

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er viktig at beboerne får kjennskap til hva styret arbeider med. Protokoller fra styremøter bør derfor gjøres tilgjengelige for beboerne, f.eks. på Vibbo etter at de er godkjent av styret. I tillegg bør det informeres mer enn hva tilfelle har vært i inneværende periode om enkeltsaker som styret arbeider med eller som ellers har almen interesse for beboerne, som f.eks. oppfølging av vedtak gjort på generalforsamling.

### Styrets innstilling

Styret vil anbefale at det stemmes mot forslaget. I mange tilfeller vil saker som behandles i styret omhandle enkeltpersoner i borettslaget. Disse har krav på at deres navn holdes unna offentligheten. Styret har blant annet taushetsplikt. Det kan være svært sensitive opplysninger som da vil komme ut i offentligheten. Hvis et slikt forslag skal gjennomføres vil styret være nødt til å lage egne styreprotokoller ment for offentligheten. Det vil i tilfelle bety mye ekstra arbeid.

Intensjonen i forslaget er nok i beste mening, men vil ikke være mulig å gjennomføre i praksis.

Ellers er styret pliktig til å følge opp vedtak som er gjort på generalforsamlingen. I styret arbeid i årsrapporten er det også et sammendrag av styrets arbeid gjennom året. Det vil også være andre måter det er mer naturlig for styret å informere om sitt arbeid, enn via styreprotokoller.

Det er også tvilsomt om lovligheten av å gjøre protokollene offentlig.

### Forslag til vedtak

Protokoller fra styremøter gjøres tilgjengelig for beboerne.



Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Knudsen  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Veum Apneseth  
Valgkomiteens innstilling
- Komar Valizadeh  
Valgkomiteens innstilling
- Lasse Wold  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per-Kristian Haaland  
Valgkomiteens innstilling
- Viggo Amandus Elstad Strømsnes  
Valgkomiteens innstilling



Sak 16

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Terje Knudsen  
Valgkomiteens innstilling er styrets leder, men det må velges en kandidat. Derfor settes Terje Knudsen inn som kandidat. I et tilfelle hvor det eventuelt velges en annen styreleder, må det også komme benkeforslag på annen kandidat.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Navn Navn  
Valgkomiteen har ikke innstilt noen.

Sak 17

## Valg av komiteer

### Roller og kandidater

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Alsha Alam  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 10 områdekomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som områdekomite:

- Amir Zharki  
Valgkomiteens innstilling. Felt A øvre.
- Morten Breen  
Valgkomiteens innstilling. Felt C.
- Moshin Raza  
Valgkomiteens innstilling. Felt A nedre.



- Musie Tekle  
Valgkomiteens innstilling. Felt B nedre.
- Nina Jørgensen  
Valgkomiteens innstilling. Felt C.
- Pål Myklebost  
Valgkomiteens innstilling. Felt D.
- Per Hjelle  
Valgkomiteens innstilling. Felt B nedre.
- Przemyslaw D. Makulus  
Valgkomiteens innstilling. Felt B øvre.
- Roger Meidell Olsen  
Valgkomiteens innstilling. Felt B øvre.
- Svein Sikle  
Valgkomiteens innstilling. Felt D.

**Valg av 3 fritidsansvarlige** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som fritidsansvarlige:

- Erik Tønnesen  
Valgkomiteens innstilling.
- Gry Merete Tveten  
Valgkomiteens innstilling.
- Irene Mythe Kvien  
Valgkomiteens innstilling.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Terje Knudsen	Smiuvegen 169
Nestleder	Espen Mathiesen	Smiuvegen 229
Styremedlem	Ali Gezen	Smiuvegen 11
Styremedlem	Per Hjelle	Smiuvegen 95
Styremedlem	Thao Thi Hong Pham	Olaus Fjørtofts Vei 17
Varamedlem	Bård Veum Apneseth	Smiuvegen 91
Varamedlem	Viggo Amandus Elstad Strømsnes	Olaus Fjørtofts Vei 53

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Knudsen Smiuvegen 169

Varadelegert

### Valgkomiteen

Saba Tekie Ghebremicael	Smiuvegen 47
Steinar Hallingstad	Smiuvegen 141
Anita Pelsholen	Olaus Fjørtofts Vei 65

### Utvalg/komiteer

Områdekomité

Felt A nedre: Moshin Raza

Felt A øvre: Amir Zharki

Felt B nedre: Per Hjelle

Felt B nedre: Musie Tekle

Felt B øvre: Roger Meidell Olsen

Felt B øvre: Przemyslaw D. Makulus

Felt C: Nina Kristin Jørgensen

Felt C: Morten Breen

Felt D: Svein Sikle

Felt D: Pål Myklebost

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

**Generelle opplysninger om Nedre Stovner Borettslag**

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

Nedre Stovner Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948516810, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Olaus Fjørtofts Vei 15-75  
Smiuvn 1-249

Gårds- og bruksnummer:

102 686 687 689 691  
867

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten, kjøpt i 1986 er på 65 482 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.

Nedre Stovner 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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 343 628.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 591 318.

### Resultat

Årets resultat på kr 199 750 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 305 187 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 040 000 til diverse vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 økte energikostnader for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 860 756. Dette er en økning fra kr 695 643 som var premien for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Stovner Borettslag.

### Lån

Nedre Stovner Borettslag har to lån i OBOS Banken.

Dette er annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 2,15%.

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

Vi har søkt og fått innvilget avdragsfrihet i to år, 2022 og 2023, for å bedre likviditeten i borettslaget.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 178 164. Dette er en økning på kr 4344 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Stovner Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nedre Stovner Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nedre Stovner Borettslag

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

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 24. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 536 528</b>	<b>2 664 545</b>	<b>1 536 528</b>	<b>305 187</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	199 750	-191 442	1 316 300	1 038 800
Tilbakeføring av avskrivning	14 41 332	22 907	5 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-921 252	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	29 189 855	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 472 424	-29 203 085	-1 468 000	-963 000
Endring i depositum gjennom året	0	-25 000	-25 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 231 342</b>	<b>-1 128 017</b>	<b>-171 700</b>	<b>75 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>305 187</b>	<b>1 536 528</b>	<b>1 364 828</b>	<b>380 987</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	630 235	1 582 753		
Kortsiktig gjeld	-325 048	-46 225		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>305 187</b>	<b>1 536 528</b>		



## NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 272 048	6 266 332	6 268 000	7 161 000
Andre inntekter	3	71 580	68 629	65 000	65 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 343 628</b>	<b>6 334 961</b>	<b>6 333 000</b>	<b>7 226 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 430	-26 477	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-41 332	-22 907	-5 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 420	-7 000	-9 000
Andre honorarer		0	-16 500	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-173 820	-169 580	-173 820	-178 000
Konsulenthonorar	7	-64 324	-158 380	-45 000	-40 000
Kontingenter		-29 200	-29 200	-29 200	-29 200
Drift og vedlikehold	8	-1 361 234	-1 739 846	-1 070 000	-1 040 000
Forsikringer		-695 643	-594 568	-695 643	-900 000
Kommunale avgifter	9	-1 513 599	-1 445 287	-1 467 000	-1 546 000
Ladepunkt		0	-3 735	0	0
Energi/fyring		-276 617	-138 419	-150 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-643 772	-458 516	-472 000	-675 000
Andre driftskostnader	10	-521 347	-808 581	-817 500	-517 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 591 318</b>	<b>-5 849 417</b>	<b>-5 218 163</b>	<b>-5 610 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>752 310</b>	<b>485 544</b>	<b>1 114 837</b>	<b>1 615 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24	4 089	5 000	0
Finanskostnader	12	-552 583	-681 075	-5 000	-577 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-552 559</b>	<b>-676 986</b>	<b>0</b>	<b>-577 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>199 750</b>	<b>-191 442</b>	<b>1 114 837</b>	<b>1 038 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-191 442		
Reduksjon udekket tap		199 750	0		



## NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 679 000	18 679 000
Tomt		2 490 274	2 490 274
Andre varige driftsmidler	14	874 941	916 273
Aksjer og andeler	15	90	90
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 044 305</b>	<b>22 085 637</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		173 676	151 408
Driftskonto OBOS-banken		444 429	1 427 780
Sparekonto OBOS-banken		12 130	3 565
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>630 235</b>	<b>1 582 753</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 674 540</b>	<b>23 668 390</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 146 * 100		14 600	14 600
Udekket tap	16	-15 707 702	-15 907 453
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 693 102</b>	<b>-15 892 853</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 754 194	32 226 618
Borettsinnskudd	18	7 288 400	7 288 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>38 042 594</b>	<b>39 515 018</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		321 846	43 091
Påløpte renter		3 202	3 134
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>325 048</b>	<b>46 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 674 540</b>	<b>23 668 390</b>



	10		Nedre Stovner Borettslag
Pantstillelse	19	40 148 400	40 148 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022  
Styret i Nedre Stovner Borettslag

Terje Knudsen                      Ali Gezen                      Per Hjelle

Thao Thi Hong Pham              Espen Mathiesen

**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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	4 402 908
Garasje	943 596
Leietillegg påbygg	921 648
Eiendomsskatt	3 896
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 272 048</b>

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

Inntekter: El-bil lading	71 580
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>71 580</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-32 430
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 430</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 2020/2021, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket møteservering for kr 1 827, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 914
Ingar Hagen AS	-7 500
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-20 910
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-64 324</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-545 928
Drift/vedlikehold VVS	-393 165
Drift/vedlikehold elektro	-99 946
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-255 996
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 625
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-6 448
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 361 234</b>

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

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

Eiendomsskatt	-8 390
Vann- og avløpsavgift	-889 950
Feieavgift	-21 803
Renovasjonsavgift	-593 456
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 513 599</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 690
Container	-100 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-123 537
Diverse leiekostnader/leasing	-800
Lyspærer og sikringer	-1 832
Snørydding	-137 068
Gressklipping	-100 552
Andre fremmede tjenester	-962
Kontor- og datarekvisita	-14 676
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 827
Andre kontorkostnader	-16 959
Telefon, annet	-1 564
Porto	-2 282
Bank- og kortgebyr	-3 045
Velferdskostnader	-13 014
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-521 347</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	24
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBBK03 i OBOS Boligkreditt	-4 505
Renter og gebyr på lån OBBK05 i OBOS Boligkreditt	-47 820
Renter og gebyr på lån OBOS06 i OBOS-banken	-499 677
Renter på leverandørgjeld	-581
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-552 583</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1972	18 399 000
Garasjer 2013	280 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 679 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.686 M. flere  
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2018	22 411	
Avskrevet tidligere	-8 964	
Avskrevet i år	-4 482	8 965

Avfallsanlegg

Tilgang 2020	921 252	
Avskrevet tidligere	-18 425	
Avskrevet i år	-36 850	865 977

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****874 941****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-41 332****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i Øvre Fossum Gård à kr 90,-.

**NOTE: 16****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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS - Lån OBBK03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2017	-2 535 602
Nedbetalt tidligere	2 028 701
Nedbetalt i år	506 901

0

OBOS Boligkreditt AS - Lån OBBK05

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	212 989
Nedbetalt i år	180 921

-2 606 090

OBOS Banken AS - Lån OBOS06

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2020	-29 189 855
Nedbetalt tidligere	257 149
Nedbetalt i år	784 602

-28 148 104

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-30 754 194****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-5 244 400
Tilleggsinnskudd	-2 044 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -7 288 400****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 288 400
Pantelån	30 754 194
<b>TOTALT</b>	<b>38 042 594</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 679 000
Tomt	2 490 274
<b>TOTALT</b>	<b>21 169 274</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter (flest i Teams) 1 budsjettmøte, samt 1 regnskapsmøte med OBOS i perioden. Styremøtene ble avholdt i Stovnerkameratenes klubbhus, når Corona reglene tillot dette.

Styret arbeider aktivt med å redusere utgiftene til borettslaget samt å bedre beboeres tjenester, og har i denne perioden skiftet elektroinstallatør, ladestasjon leverandør, rørlegger, samt reforhandlet vår TV avtale med Telia.

Utover dette har styret i hovedsak vært opptatt med oppfølging av store tunge forsikringssaker i borettslaget, som vannskader, parafinlekkasje, og brannskade. I disse sakene har styreleder vært involvert i prosjektering og takstfasen.

Vi har også sørget for rehabilitering av rekkehusenes vinduer, utbedret og forsterket ladeinfrastrukturen, beplantet permanente juletrær, felt trær, og gruslagt ballplass på B.

Store deler av denne styreperioden har vært preget av Corona restriksjoner.

### Styret

Se borettslagets hjemmeside på Vibbo for kontaktinformasjon.

### 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.

### Snømåking og gressklipping

Borettslaget har avtale med Frode Gran om snømåking. Gressklipping Frode Gran.

### Parkering

Borettslaget har egen garasje til hvert rekkehus. Gjesteparkering finnes på hvert felt, se for øvrig husordensreglene.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659636. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Stovner 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.

**Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Elbil, avfallsystem, vinduer, fundament	Etablert nytt avfalls system. Etablering av ladesystem for el-biler i garasjen. Skifte av 27 vinduer. Reparasjon av fundament på to rekkehus.
2018 - 2019	Yttertak, vinduer, fundamentering	Skifte yttertak, vinduer, reparasjon av fundament på to rekkehus.
2017 - 2018	Nye tak og skifte av stoppekraner m.m.	Det er skiftet tak på alle husene bortsett fra noen få hus på D-feltet. Disse ferdigstilles vår 2018. Det er samtidig skiftet takrenner med ned-løp, pipehatter og tak-stiger i henhold til krav fra Oslo Brann og rednings-etat. Det er skiftet alle gamle stoppekraner i alle hus. Det er reparert fruktskade i S-15 med ny drenering og reparasjon av avløpskum ved S-15.
2016 - 2017	Asfaltering og trefelling	
2015 - 2016	Ytterkledning, maling, rør, m.m.	Alle kabler og skap er fjernet etter Canal Digital. Nye strøkasser på alle feltene. Reparasjon av fuktskader/brudd på rør i Smiuvegen 15 og Smiuvegen 203. Alle husene har nå ny panel og alle er malt med SINK (lik garasjene). Alle verandaer har liggende panel iht. våre vedtekter. Garasjene - etterkontroll er foretatt.
2014 - 2015	Fibernet, piper, luftekanaler, m.m.	Nytt kabelanlegg med fiber fra, Get Alle pipene er feid av Feie & tilsynstjenester AS Byttet rørledning Smiuv. 153-155 Rep. av fuktskader Smiuv. 17, 21- 23 og 163-165 Luftekanalene er feid av Norsk Muggsoppsanering AS
2012 - 2013	Nye garasjer, brannvern, asfalt, m.m.	Reparasjon av rørgate ved Smiuv.179-185. Gift i alle kummene v/Rentokil AS. Nye postkasser. Nytt brannslukningsapparat m/2 røykvarslere. Tømming av alle sandfangkummer. Opparbeidelse og ny asfalt i O. Fjertoftsvei 15-41 146
2011 - 2012	Ytterpanel	Nye garasjer ferdigstilt. Alt dårlig ytterpanel er skiftet, samt overbygg i hht. vedlikeholds-rapporten fra Wito AS.



2010 - 2011	Tak, takrenner og vannrør	Byttet tak etter lekkasje på en bolig. Helt/delvis ombygging av tak på 7 boliger. Diverse reparasjoner av takrenner/nedløp. Innkassing av vannrør under hus. Utbedring av påbygg med råte.
2009 - 2009	Utskifting av alle opprinnelige vinduer	
2007 - 2008	Vedlikehold av påbygg og tak	Skiftet defekte vinduer og balkongdører. Husene beises, vinduene males og grunnmur repareres og males. Dårlige vinduer byttes. Reparasjon av takrenner og nedløp. Sjekke tak og fjerne mose. Sjekke drenering . Rep. jording.
2006 - 2007	Rehabilitering	
2001 - 2002	Ny takpapp på 32 garasjer	
1994 - 1994	Våtrom og bunnledninger	Våtromsinspeksjon og videoinspeksjon av bunnledninger og avtrekk.
1993 - 1993	Vindusutskifting	4 vinduer i hver leilighet ble byttet. Noen andelseiere byttet flere vinduer.
1992 - 1992	Nye tak	Det ble lagt nye tak og de første vinduene ble skiftet.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.04.22

**Selskapsnummer:** 393 **Selskapsnavn:** Nedre Stovner Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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