



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 054  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### 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, 26.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 884 422	6 694 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 884 422</b>	<b>6 694 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 107	230 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 704	14 716
Annen driftskostnad		6 442 407	6 329 935
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 734 218</b>	<b>6 574 951</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 204</b>	<b>119 921</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 323	26 104
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 323</b>	<b>26 104</b>
Annen finanskostnad		762 420	965 400
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>762 420</b>	<b>965 400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-756 097</b>	<b>-939 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-605 893	-819 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</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		55 832 959	44 222 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		399 574	343 530
Sum varige driftsmidler		56 232 532	44 565 648
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 232 532	44 565 648
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		116 992	88 862
Sum fordringer		116 992	88 862
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 446 478	5 297 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 446 478	5 297 257
Sum omløpsmidler		1 563 470	5 386 119
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 796 002</b>	<b>49 951 767</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 100</b>	<b>11 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 252 695	15 646 802
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 252 695</b>	<b>-15 646 802</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 241 595</b>	<b>-15 635 702</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		50 685 183	45 113 130
Øvrig langsiktig gjeld		18 323 900	18 323 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 009 083</b>	<b>63 437 030</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 009 083</b>	<b>63 437 030</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 606	4 388
Leverandørgjeld		5 004 908	1 979 259
Annen kortsiktig gjeld			166 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 028 514</b>	<b>2 150 439</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 037 597</b>	<b>65 587 469</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 796 002</b>	<b>49 951 767</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325401

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 854 054  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

**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: 947 854 054  
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 884 422	6 694 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 884 422</b>	<b>6 694 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 107	230 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 704	14 716
Annen driftskostnad		6 442 407	6 329 935
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 734 218</b>	<b>6 574 951</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 204</b>	<b>119 921</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 323	26 104
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 323</b>	<b>26 104</b>
Annen finanskostnad		762 420	965 400
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>762 420</b>	<b>965 400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-756 097</b>	<b>-939 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-605 893	-819 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>



Organisasjonsnr: 947 854 054  
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	55 832 959	44 222 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	399 574	343 530
Sum varige driftsmidler	56 232 532	44 565 648
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	56 232 532	44 565 648
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	116 992	88 862
Sum fordringer	116 992	88 862
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 446 478	5 297 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 446 478	5 297 257
Sum omløpsmidler	1 563 470	5 386 119
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>57 796 002</b>	<b>49 951 767</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital	11 100	11 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	16 252 695	15 646 802
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-16 252 695</b>	<b>-15 646 802</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-16 241 595</b>	<b>-15 635 702</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 685 183	45 113 130
Øvrig langsiktig gjeld	18 323 900	18 323 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>69 009 083</b>	<b>63 437 030</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>69 009 083</b>	<b>63 437 030</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 606	4 388
Leverandørgjeld	5 004 908	1 979 259
Annen kortsiktig gjeld		166 792
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 028 514</b>	<b>2 150 439</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>74 037 597</b>	<b>65 587 469</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 796 002</b>	<b>49 951 767</b>



Organisasjonsnr: 947 854 054  
NORDRE FJELDSTAD 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

0459 Nordre Fjeldstad Borettslag





## Til andelseierne i Nordre Fjeldstad Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Fjeldstad Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordre Fjeldstad Borettslag  
avholdes tirsdag 03 mai 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud Kirke.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser
  - Miljøutvalget og Driftsutvalget (61.000)
  - Ekstraordinær aktivitet knyttet til reklamasjon og prosjektledelse i styret. (56.000)
  - Bjørn Åge Hansen for støtte i reklamasjonsarbeid (5.000)

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av miljøutvalg
- F) Valg av driftsutvalg

Oslo, 01.03.2022

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Harald Aamoth      Roja Darian      Monica Valderhaug Garthe

Eva Christin Fiedler Ihlen      Øyvind Neerland

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Harald Aamoth	Trygve Nilsens Vei 22 B
Styremedlem	Roja Darian	Trygve Nilsens Vei 26 B
Styremedlem	Monica Valderhaug Garthe	Erling Michelsens Vei 19 D
Styremedlem	Eva Christin Fiedler Ihlen	Erling Michelsens Vei 15 F
Styremedlem	Øyvind Neerland	Erling Michelsens Vei 15 B
Varamedlem	Hans Jørgen Bye	Trygve Nilsens Vei 20 B
Varamedlem	Tone Dyrkorn	Erling Michelsens Vei 11 B
Varamedlem	Line Fornebo	Erling Michelsens Vei 21 E
Varamedlem	Remy Andre Skovlie	Trygve Nilsens Vei 28 I

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Harald Aamoth Trygve Nilsens Vei 22 B

Varadelegert

Eva Christin Fiedler Ihlen Erling Michelsens Vei 15 F

#### Valgkomiteen

Gry Marianne Ødegård	Trygve Nilsens Vei 32 F
Martin Johansen	Trygve Nilsens Vei 20 A
Heidi Kraft Johnsen	Trygve Nilsens Vei 22 B
Dag Einar Thorsen	Trygve Nilsens Vei 26 B

#### Miljøutvalg

Roja Darian  
Bjørn Åge Hansen  
Anita Bjerregård  
Annika Skovlie  
Elisabeth Lysvik

#### Driftsutvalg

Øyvind Neerland  
Kurt Sande  
Jorunn Martinussen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.



## Generelle opplysninger om Nordre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.

Nordre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854054, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Erling Michelsens Vei 7-21  
Trygve Nilsens Vei 12-32

Gårds- og bruksnummer:  
110 46

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 6022 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nordre Fjeldstad 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.

## Styrets arbeid

Styrets arbeid siden siste ordinære generalforsamling har fortsatt vært preget av pandemien, selv om det i mindre grad enn forrige periode vært til hinder for framdrift. Etterdønningene av pandemien preger dog framdrift på prosjekter og kostnadssiden på alt av materialer og innkjøp.

Per 8. april har styret gjennomført 19 ordinære styremøter. I tillegg har vi arrangert et felles møte med utvalg, varaer og valgkomite. Videre er det avholdt to beboermøter og to ekstraordinære generalforsamlinger.

Det er nå over tre år siden vi formelt overtok arbeidet etter rehabiliteringen fra Håndverkeriet og reklamasjonsarbeidet har også i denne perioden tatt mye tid. Tett oppfølging fra styret og støtte fra takstmann fra «OPAK» og Advokat fra «Djerv» har gitt framgang uten at det er gjennomført ytterligere utbedringer. Før jul i 2021 så styret det nødvendig å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å be om myndighet til å kunne ta ut stevning dersom Håndverkeriet ikke godtok utvidet reklamasjonsfrist. Det gjorde de og vi har per april gjennomført hoveddelen av ettårsbefaring og har kommet til en enighet om utbedring av mange avvik. Det er allikevel slik at flere av manglende som er meldt inn enten viser seg å ligge i utkanten av kontrakten eller er en konsekvens av den eksisterende konstruksjonen. På tross av at håndverksmessig skikkethet ikke har vært utvist alle steder – viser det seg også vanskelig å konkretisere mange avvik. Det har påløpt kostnader for borettslaget både på takstmann og for advokat. Styret har ikke sett annen utvei enn å bruke profesjonelle i denne saken og har fått noen innrømmelser fra Håndverkeriet gjennom deres arbeid. Viktigere er det at vi nå har et bedre grunnlag for å si hva som er faglig godt nok arbeid og støtten fra de profesjonelle har gjort videre reklamasjon håndterbart for styret. Det er dog forventet en delvis dekning av advokat honorar gjennom etablert rettshjelpsforsikring.

Samarbeidet med Selvaag har utviklet seg til å få fastere rammer på en plattform av tillit. Selv om det har vært noen kritikkverdige forhold i prosessen viser de vilje til å rydde opp. Gjennom Selvaag har vi gjennomført omfattende arbeid på brannsikkerhet, garasjerehabilitering, ladeinfrastruktur i tillegg til mindre utbedringer av drenering og annet forefallende arbeid hvor vi styret har hatt behov for faglig rådgivning.

Branninspeksjonen konkluderte med at bebyggelsen holdt et sikringsnivå som kunne aksepteres ut fra forskriften som er gjeldende for bygningsmassen vår, men det var store mangler dersom man skulle legge dagens standard til grunn. Brannsikkerheten i borettslaget er styrets ansvar og vår vurdering var at de anbefalingene vi fikk ut fra dagens standard skulle legges til grunn der det var teknisk mulig og innenfor rimelig kostnadsnivå. Tiltakene som er ble gjennomført inkluderte etablering av ekstra brannskille mellom loft på alle hustyper, gjennomgang av rømningsveier og installering av et netted varslingsanlegg med en sentral i hvert småhus. Etablering av ekstra rømningsveier ved hjelp av stiger er en opsjon vi vil vurdere i løpet av kommende periode. Inspeksjon av brannslukkere vil fortsette som før. Branntiltakene ble igangsatt med vedlikeholdsmidler og senere lånefinansert. Kostnaden ble om lag fire hundre tusen over anslaget da styret besluttet også å brannsikre mellom loft på A og D-hus.

Rehabilitering av garasjeanlegg 4 har vært planlagt lenge og siden vi ikke kom videre med alternative planer mot kommunen endte vi med grundig vedlikehold av eksisterende med bytte til elektriske porter. Alle anlegg har fått ny kabling og lys inne og ute i tillegg til nye koblingsskap. Lys innvendig er styrt med bevegelsessensor for hver rekke og utvendig er det styrt med astro-ur – altså etter solens gang. Koblingskapene har fått økt innforsyning av strøm og det er klargjort for oppsett av ladebokser hos alle – inkludert på oppstillingsplasser. Dessverre er ladebokser betydelig forsinket grunnet forsyningssituasjonen etter pandemien. Rehabiliteringen ble spesielt krevende på betongskillene i tre av anleggene. Det var større skader enn det de initielle prøvene viste. For å sikre en varig god løsning ble det lagt inn forsterkninger og katodisk beskyttelse av armeringen. Dette betyr at det ikke er anledning til å borre i betongtaket. Sideveggene ble også gravd fri for å få på plass god drenering. Garasjerehabiliteringen ble finansert gjennom låneopptak og tidligere avsatte midler til renovering av anlegg 4. Grunnet mer omfattende arbeid på betongskillere og noe økning i varepriser ble summen fem hundre tusen kroner over anslaget som lå til grunn for låneopptaket.

Det elektriske arbeidet ble også lånefinansert -i tillegg til at styret har søkt om kompensasjon fra ENØK midler. Utbytting av lamper internt og eksternt til vedlikeholdsfrie LED ble besluttet av styret i prosessen og delvis finansiert over vedlikeholdsbudsjettet. Behov for større kabeltversnitt enn anslått og økte priser på varer har totalt medført et merforbruk på om lag seks hundre tusen.

Det ble gjennomført et dialogmøte med beboere om hvordan vi skal forvalte garasjer, parkeringsplasser og ladeordning. Dette arbeidet vil slutføres som del av installering av ladebokser.

Det vedtatte arbeidet med å gjøre gangveien til garasjeanlegg 1 vintersikkert er igangsatt og vil inkludere varmekabler, ny asfalt, ny håndløper og støttmur i tråd med ny designmanual i borettslaget. Prognosen er så langt innenfor budsjett.

Selvaag har hatt problemer med framdrift i planarbeid med en evt. ny garasjerekke ved anlegg 1. Etter nye bestemmelser kom fra kommunen er det nå gjennomført analyse av overvannsproblematikk, og det er hyrt inn et nytt arkitekt-firma som vil være ansvarlig for tegninger og søknad om byggetillatelse. Planen nå er å sende inn søknad i april og dersom den blir godkjent tilby beboere som ikke har garasjer å kjøpe seg inn i prosjektet slik det ble besluttet i ekstraordinær generalforsamling i juni 2021.

Selvaag har sluttet med arkitekttjenester og styret engasjerte derfor Afry for å videreføre arbeidet med designhåndbok. Så langt har de gitt oss råd om utendørsbelysning ved garasjer. Neste leveranser vil dreie seg om forslag til fargevalg på garasjer når de skal males og tegning av forslag til utseende på rekkverk og gjerder for å informere rehabilitering av balkonger på E-hus og vedlikehold på øvrige.

Rehabilitering av altaner er neste store tiltak i vedlikeholdsplanen. Selvaag vil gå ut i markedet for å få tilbud når garasjeprosjektet er ferdig. Det er forventet at prisene på råvarer har økt siden anslaget som lå til grunn for beslutning om låneopptak på ekstraordinær generalforsamling i 2021. Så langt har kostnadene som lå til grunn for låneopptak blitt 1,5 MNOK høyere enn anslått og styret vil måtte vurdere ytterligere låneopptak for å fortsette med den etablerte vedlikeholdsplanen. Så langt har ikke felleskostnadene blitt økt for å justere for det gjennomførte låneopptaket.

Styret har gitt godkjenning til Posten for å sette opp pakkeboks ved garasjeanlegg 4. Det er også gitt tillatelse til Postnord for å etablere på samme område. Etableringen er gjort i samråd med Søndre Fjeldstad borettslag.

### **Driftsutvalget**

Den siste sesongen har driftsutvalget gjennomført høstdugnad. Det var god deltakelse på dugnaden og vi ser frem til vårdugnaden med godt engasjement fra beboere. Det er flott at vi endelig kan gjennomføre vanlige sosiale dugnader igjen. Vi har byttet leverandør av kontainerleie fra Franzefoss til Ragn-sells, noe som har fungert bra. Det ble et økende behov for containere på grunn av garasjerehabiliteringen, så containerne var tilgjengelig i lenger periode enn tidligere år. Vi har også fornyet maleordningen, der beboer kan kjøpe maling selv etter godkjenning av «maleansvarlig» og få refundert beløpet. Dette har vist seg å være en god løsning for alle parter. Videre har driftsutvalget satt opp skilt på 3 forskjellige lokasjoner for å få bedre orden på internveiene våre og begrense uønsket parkering. Det har også vært behov for noe park og hage arbeid som er utført. Garasjerehabiliteringen har også tatt en del tid denne sesongen og vi ser frem til et oppgradert tilbud til beboerne med elbillading og nyoppussede garasjer. Særlig er vi glad for at garasjeanlegg 4 endelig har fått et løft med elektriske porter og rette vegger. Brøytingen har gått bedre i år enn i fjor. Driftsutvalget har gjennomført flere møter med Vaktmesterkompaniet for å forsøke å optimalisere arbeidsforholdene og kommunikasjonen mellom oss og dem. Det ser ut til å ha fungert bra og det har vært akseptabelt gjennom vinteren. Det er også engasjert et firma for å pusse opp trappen ned til garasjeanlegg 4. De rakk dessverre ikke begynne å male før det ble minusgrader, men skal ta opp igjen tråden når været tillater det. Det har vært gjennomført to fysiske møter i Driftsutvalget, resten av kommunikasjonen har gått digitalt.



## Miljøutvalget

Miljøutvalget har i perioden mai 2021 til mai 2022 bestått av fem medlemmer og har hatt seks møter. Utvalget har ansvaret for blant annet utleie av fellesrommet og er medarrangør av høst- og vårdugnadene. I tillegg er vi ansvarlige for egne arrangementer, slik som julegrantenning, kanefart og Barnas Aktivitetsdag.

## Fellesrommet

Våren og sommeren 2021 har miljøutvalget sørget for å ferdigstille fellesrommet for utleie. Da har vi tatt imot de siste møblene, hatt flere befaringer med prosjektleder og interiørdesignerne, og har sørget for fotografering av fellesrommet av profesjonelle aktører, slik at beboere kan bruke bildene når de ønsker å promotere boligen, eksempelvis ved salg av bolig. Med innkjøp av nytt kjøkkenutstyr og nødvendig rengjøringsutstyr, er fellesrommet klar til normal drift.

Fellesrommet er blitt leid ut noen ganger, men etterspørselen har dessverre ikke vært spesielt stor til nå. Dette kan delvis forklares med nedstengingen av samfunnet i fjor høst. Vi har fått på plass både kalender på Vibbo og gode rutiner for utleie av fellesrommet. Vi håper fellesrommet blir brukt oftere av beboere i borettslaget etter hvert som situasjonen normaliseres.

## Arrangementer

Dugnad: Vi har hatt ansvaret for servering av mat og drikke på dugnadene, og vært til stede med gode og hyggelige samtaler med beboere. Det har vært godt og normalt oppmøte på dugnadene.

Kanefart, julegrantenning og Barnas Aktivitetsdag: Det har vært godt oppmøte på disse aktivitetene, og vi har fått mange gode tilbakemeldinger fra deltagerne. Disse er aktiviteter som skaper samhold og tilhørighet i borettslaget, og gode minner for barna. På bakgrunn av tilbakemeldinger og erfaringer er det ønskelig med noen flere arrangementer som bygger felleskap og skaper gode minner for små og store.

## 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.

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

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 884 422.  
Andre inntekter består i hovedsak av leie av fellesrom.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -6 734 218.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -605 893 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

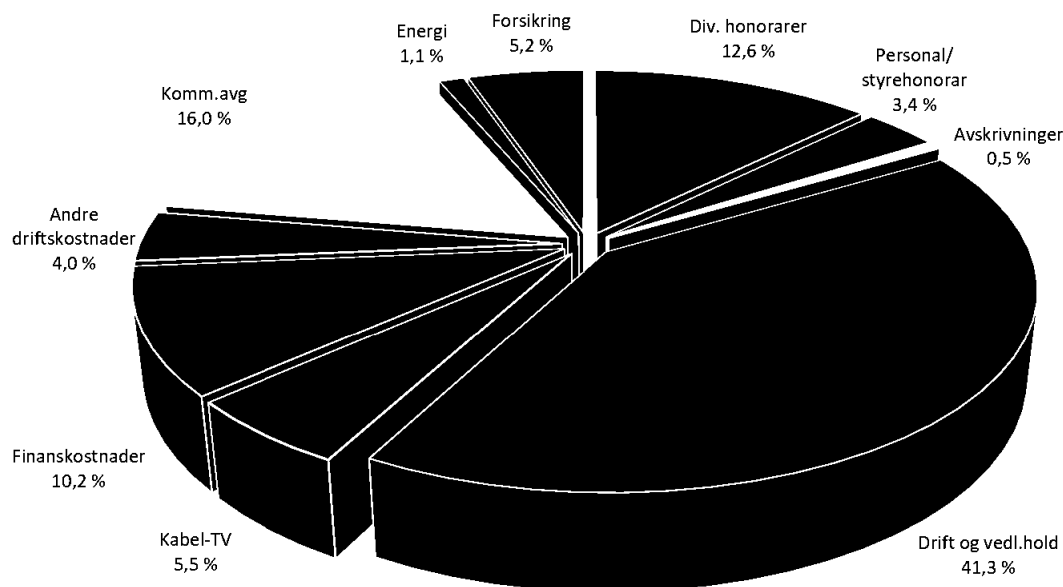
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr -3 465 044 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 13 000 000. Lånet ble tatt opp i utkant av 2021 som et delbetalings lån hvorav 6,7 har allerede blitt utbetalt i 2021 og resten vil bli utbetalt i 2022.

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.

## KOSTNADSDIAGRAM



**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 1 521 000 til vanlige 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 445 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Fjeldstad Borettslag.

**Lån**

Nordre Fjeldstad Borettslag har lån i OBOS-Banken.  
lån nr. 98207995703, annuitetslån, 1,9 % rente, månedlige forfall.

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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret økes med ca. 2,5%.

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 forutsatt en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.01.2022. I tillegg så styret at det var nødvendig å ta opp et lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene samt rehabilitering. Låneopptak ble vedtatt på EGF i juni 2021 og det har blitt delvis utbetalt i 2021 og resten i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordre Fjeldstad 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.

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



Uavhengig revisors beretning – Nordre Fjeldstad 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 avviklet.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 22. Mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 054, KUNDENR. 459 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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 235 680</b>	<b>5 617 372</b>	<b>3 235 680</b>	<b>-3 465 045</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-605 893	-819 374	1 975 800	1 461 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	40 704	14 716	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-11 610 841	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-96 748	-343 528	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	50 685 183	0	0	6 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-45 113 130	-1 233 506	-1 324 000	-1 338 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-6 700 725</b>	<b>-2 381 692</b>	<b>651 800</b>	<b>6 623 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-3 465 044</b>	<b>3 235 680</b>	<b>3 887 480</b>	<b>3 157 955</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 563 470	5 386 119		
Kortsiktig gjeld		-5 028 514	-2 150 439		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-3 465 044</b>	<b>3 235 680</b>		



## NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 878 422	6 694 872	6 698 000	7 127 000
Andre inntekter	3	6 000	0	0	140 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 884 422</b>	<b>6 694 872</b>	<b>6 698 000</b>	<b>7 267 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-46 107	-30 300	-50 000	-52 000
Styrehonorar	5	-205 000	-200 000	-205 000	-210 000
Avskrivninger	15	-40 704	-14 716	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 945	-7 525	-7 000	-10 000
Andre honorarer		-122 000	-100 000	-102 000	-122 000
Forretningsførerhonorar		-133 615	-130 355	-134 200	-140 000
Konsulenthonorar	7	-678 565	-608 838	-60 000	-150 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-3 090 133	-3 082 338	-945 000	-1 521 000
Forsikringer		-390 887	-378 418	-390 000	-445 000
Kommunale avgifter	9	-1 195 505	-1 180 075	-1 190 000	-1 226 000
Energi/fyring		-84 061	-27 362	-50 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-414 428	-349 507	-350 000	-420 000
Andre driftskostnader	10	-302 069	-443 317	-423 000	-397 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 734 218</b>	<b>-6 574 951</b>	<b>-3 929 200</b>	<b>-5 016 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>150 204</b>	<b>119 921</b>	<b>2 768 800</b>	<b>2 251 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 323	26 104	0	0
Finanskostnader	12	-762 420	-965 400	-793 000	-790 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-756 097</b>	<b>-939 296</b>	<b>-793 000</b>	<b>-790 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-605 893</b>	<b>-819 374</b>	<b>1 975 800</b>	<b>1 461 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-605 893	-819 374		



## NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	43 080 000	43 080 000
Rehabilitering	14	11 610 841	0
Tomt		1 142 118	1 142 118
Andre varige driftsmidler	15	399 574	343 530
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 232 532</b>	<b>44 565 648</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		117 992	88 862
Andre kortsiktige fordringer	16	-1 000	0
Driftskonto OBOS-banken		136 152	942 604
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	650
Sparekonto OBOS-banken		321 020	70 673
Sparekonto OBOS-banken II		989 305	4 283 329
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 563 470</b>	<b>5 386 119</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 796 002</b>	<b>49 951 767</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Udekket tap	17	-16 252 695	-15 646 802
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 241 595</b>	<b>-15 635 702</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 685 183	45 113 130
Borettsinnskudd	19	18 323 900	18 323 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>69 009 083</b>	<b>63 437 030</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 004 908	1 979 259
Påløpte renter		23 606	4 388
Annen kortsiktig gjeld		0	166 792
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 028 514</b>	<b>2 150 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 796 002</b>	<b>49 951 767</b>
Pantstillelse	20	75 835 000	66 488 564
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Harald Aamoth   Roja Darian   Monica V. Garthe   Eva Christin F. Ihlen   Øyvind Neerland

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

Borettslaget har negative disponible midler pr. 31.12 på kr. 3 465 044 som følge av høy leverandørgjeld i forbindelse med pågående rehabiliteringsprosjekt. Borettslaget har fått utbetalt lån på kr. 3 500 000 i januar 2022. Det gjenstår ca. kr. 3 300 000 på innvilget lån som utbetales etter behov i løpet av 2022. Dette vil gi disponible midler i 2022.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 653 102
Parkering	229 800
Eiendomsskatt	320
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 883 222</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-4 800
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 878 422</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie av fellesrom	6 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-46 107
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-46 107</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 205 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 864, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 945.

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

Juridisk bistand	-110 000
OBOS Prosjekt AS	-9 672
OPAK AS	-140 738
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 045
Andre konsulentonorarer	-391 110
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-678 565</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-352 569
Drift/vedlikehold VVS	-204 998
Drift/vedlikehold elektro	-186 955
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 522
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 273
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 067 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-101 031
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 749
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 563
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 646
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-20 609
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 090 133</b>

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

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

Eiendomsskatt	-323
Vann- og avløpsavgift	-649 963
Feieavgift	-27 574
Renovasjonsavgift	-517 645
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 195 505</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-77 513
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 878
Driftsmateriell	-8 505
Renhold ved firmaer	-6 260
Snørydding	-79 536
Gressklipping	-45 000
Andre fremmede tjenester	-3 110
Kontor- og datarekvisita	-19 945
Trykksaker	-6 479
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 281
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 864
Andre kontorkostnader	-4 921
Telefon, annet	-2 024
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-27 727
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-302 069</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 323
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 323</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-728 741
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 606
Renter på leverandørgjeld	-73
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-762 420</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1983 43 080 000

**SUM BYGNINGER 43 080 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.46

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Selvaag Prosjekt AS 11 600 779

Oslo Kommune, Plan - og bygningsetaten 10 062

**SUM REHABILITERING 11 610 841**

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kjøkken

Tilgang 2021 66 459

Avskrevet i år -3 323

63 136

Møbler fellesrom

Tilgang 2020 343 528

Avskrevet i år -34 353

309 175

TV

Tilgang 2021 30 289

Avskrevet i år -3 028

27 261

Lekeapparat

Tilgang 2013 206 038

Avskrevet tidligere -206 037

1

Avfallsanlegg

Kostpris 234 498

Avskrevet tidligere -234 497

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 399 574**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -40 704**

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon leie fellesrom. Utbetalt i 2022. -1 000

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER -1 000**

**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 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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-7 004 951
Økning 2018	-40 095 049
Nedbetalt tidligere	1 986 870
Nedbetalt i år	45 113 130

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-50 685 183
Nedbetalt i år	0

-50 685 183

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -50 685 183****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -18 323 900

**SUM BORETTSINNSKUDD -18 323 900****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 323 900
Pantelån	50 685 183
<b>TOTALT</b>	<b>69 009 083</b>

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

Bygninger	43 080 000
Tomt	1 142 118
<b>TOTALT</b>	<b>44 222 118</b>



**A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



**Valgkomiteensinnstilling:**

**Styret:**

Styremedlem - Linda Akinci, Erling Michelsens vei 11 F (ny, velges for to år)  
Styremedlem – Kjetil Sinnes Gauslaa, Trygve Nilsens vei 18 C (ny, velges for to år)  
Styremedlem – Remy Skovlie, Trygve Nilsens vei 28 I (ny, velges for to år)

**Varamedlemmer til styret (samtlige velges for ett år):**

1. John Roar Berger, Trygve Nilsens vei 26 D (ny)
2. Eva Thorkildsen, Trygve Nilsens vei 32 D (ny)
- 3.
- 4.

**Generalforsamlingen i OBOS (velges for ett år):**

Delegat: Harald Aamoth (gjenvalg)  
Varadelegat: Eva Christin Fiedler Ihlen (ny)

**Miljøutvalg (velges for ett år):**

Linda Akinci, Erling Michelsens vei 11 F (leder, ny)  
Anita Bjerregård, Erling Michelsens vei 15 E (gjenvalg)  
Dior Kurta, Trygve Nilsens vei 30 D (ny)  
Elisabeth Lysvik, Trygve Nilsens vei 22 D (gjenvalg)  
Annika Skovlie, Trygve Nilsens vei 28 I (gjenvalg)

**Driftsutvalg (velges for ett år):**

Remy Skovlie, Trygve Nilsens vei 28 I (leder, ny)  
Hans Jørgen Bye, Trygve Nilsens vei 20 B (ny)  
Jarl-Egil Grønsveen, Trygve Nilsens vei 28 K (ny)  
Richard Larsen, Erling Michelsens vei 19 F (ny)

Oslo, 7. april 2022

Martin Johansen /s/ Heidi Kraft Johnsen /s/

Gry Ødegård /s/ Dag Einar Thorsen /s/

**Styrets forslag til valgkomite:**

- Dag Thorsen
- Heidi Kraft Johnsen
- Gry Ødegård
- Martin Johansen
- Bjørn Hansen



## Annens informasjon om borettslaget

### KONTAKT MED STYRET

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. Styret kan også nås pr. e-post til [nordrefjeldstad@styreverrommet.no](mailto:nordrefjeldstad@styreverrommet.no)

### 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.

### NØKLER/SKILT

Det skal være standard navneskilt på alle postkasser, ikke håndskrevne lapper. Hvor dere bestiller navneskiltene står på innsiden av postkassen.

### LEIE AV FELLESRUM

Borettslagets nyoppussede fellesrom vil bli klar til utleie for beboere i Nordre Fjeldstad borettslag i sommer. Styret vil komme tilbake til nye rutiner.

### FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594687. 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.

Røykvarslere i hver etasje er montert med en sentral i hvert småhus og driftes av borettslaget. 24t serviceavtale er etablert med beboertelefon.



## HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

## UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

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

## FORKJØPSRETT

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

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

Fra 01.mars 2021 har borettslaget inngått kollektiv avtale om både bredbånd og TV.

## Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 8 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
4	3	4 213 750
3	4	4 900 000
1	5	4 700 000



**STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING**

2021-2022	Rehabilitering av garasjer og montering av ladeinfrastruktur	
2021	Montert nettet røykvarsler og etablert brannspiller på loft mellom leiligheter	
2020	Oppussing av fellesrommet	
2019	Vedlikeholdsrapport	Utarbeidet av Selvaag
2018-2019	Vindus- og faserehabilitering	Slutfase, ferdigstillelse
2017	Vindus- og faserehabilitering	Oppstart
2016	Vindus- og faserehabilitering	Oppstart forprosjekt
2016	Piperehabilitering	Oppstart september 2016.
2015-2016	Utskifting av garasjeporter	Utskifting av garasjeporter i garasjeanlegg 1, 2 og 3.
2015	Utarbeidet vedlikeholdsnøkkel	Med bistand fra OBOS Prosjekt AS er det utarbeidet Vedlikeholdsnøkkel med årlig tiltaksplan 2016-2020
2015	Slamsuging av overvannskummer	Slamsuging av overvannskummer i regi av Gravco. Følges opp i 2020.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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