



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 225 425  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 120 092	12 595 482
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 120 092</b>	<b>12 595 482</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 398 711	1 262 403
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 730	18 730
Annen driftskostnad		18 677 479	33 767 152
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 094 920</b>	<b>35 048 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 974 828</b>	<b>-22 452 803</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66 825	47 073
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66 825</b>	<b>47 073</b>
Annen finanskostnad		1 362 006	324 637
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 362 006</b>	<b>324 637</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 295 181</b>	<b>-277 564</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 270 008	-22 730 367
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 461	43 191
Sum varige driftsmidler		52 821 231	52 839 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		483 215	338 322
Sum finansielle anleggsmidler		483 215	338 322
Sum anleggsmidler		53 304 446	53 178 282
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		429 529	433 271
Sum fordringer		429 529	433 271
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 898 971	7 667 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 898 971	7 667 131
Sum omløpsmidler		5 328 500	8 100 402
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 632 946</b>	<b>61 278 685</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		31 300	31 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>31 300</b>	<b>31 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 320 876	33 590 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 320 876</b>	<b>33 590 885</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 352 176</b>	<b>33 622 185</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		30 022 481	20 667 283
Øvrig langsiktig gjeld		1 402 594	1 267 936
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 425 075</b>	<b>21 935 219</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 425 075</b>	<b>21 935 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		197 483	8 042
Leverandørgjeld		517 937	5 595 676
Skyldige offentlige avgifter		64 634	63 710
Annen kortsiktig gjeld		75 640	53 853
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>855 694</b>	<b>5 721 281</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 280 769</b>	<b>27 656 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 632 946</b>	<b>61 278 685</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382150

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 225 425  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Katrine Grepperud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 948 225 425  
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 120 092	12 595 482
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 120 092</b>	<b>12 595 482</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 398 711	1 262 403
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 730	18 730
Annen driftskostnad		18 677 479	33 767 152
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 094 920</b>	<b>35 048 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 974 828</b>	<b>-22 452 803</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66 825	47 073
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66 825</b>	<b>47 073</b>
Annen finanskostnad		1 362 006	324 637
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 362 006</b>	<b>324 637</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 295 181</b>	<b>-277 564</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 270 008	-22 730 367
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>



Organisasjonsnr: 948 225 425  
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 461	43 191
Sum varige driftsmidler		52 821 231	52 839 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		483 215	338 322
Sum finansielle anleggsmidler		483 215	338 322
Sum anleggsmidler		53 304 446	53 178 282
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		429 529	433 271
Sum fordringer		429 529	433 271
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 898 971	7 667 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 898 971	7 667 131
Sum omløpsmidler		5 328 500	8 100 402
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 632 946</b>	<b>61 278 685</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		31 300	31 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>31 300</b>	<b>31 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	26 320 876	33 590 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>26 320 876</b>	<b>33 590 885</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>26 352 176</b>	<b>33 622 185</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 022 481	20 667 283
Øvrig langsiktig gjeld	1 402 594	1 267 936
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>31 425 075</b>	<b>21 935 219</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>31 425 075</b>	<b>21 935 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	197 483	8 042
Leverandørgjeld	517 937	5 595 676
Skyldige offentlige avgifter	64 634	63 710
Annen kortsiktig gjeld	75 640	53 853
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>855 694</b>	<b>5 721 281</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>32 280 769</b>	<b>27 656 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>58 632 946</b>	<b>61 278 685</b>



Organisasjonsnr: 948 225 425  
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2024 Nordre Åsen Borettslag

S.0042



## Til andelseierne i Nordre Åsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling. 22. april 2024 kl. 18:00 i Oslo Vineyards lokaler i Rolf Wickstrøms vei 15B.

Som tidligere avholdes det et beboermøte fra kl 17:00

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Åsen 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 Åsen Borettslag  
avholdes mandag 22. april kl. 18:00 i Oslo Vineyards lokaler**

---

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. **ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2023**
  - A) Årsberetning og regnskap for 2023
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
3. **GODTGJØRELSE**
  - A) Styret
  - B) Valgkomité
  
4. **INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen forslag til behandling
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av to styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av fire varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av et delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
  - E) Valg av valgkomité for 1 år
  - F) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 10. april 2024  
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen

Reneé Brudevold

Marie Nagel Aldrin

Aleksander Rebaudo

Eva-Lill Wøien



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18D
Styremedlem	Reneé Brudevold	Kjelsåsveien 5C
Styremedlem	Marie Nagel Aldrin	Åsensvingen 3A
Styremedlem	Aleksander Rebaudo	Åsensvingen 4C
Styremedlem	Eva-Lill Wøien	Kjelsåsveien 6C
Varamedlem	Ivar Eriksen	Åsensvingen 9C
Varamedlem	Lene Juul Frømyhr	Åsensvingen 7C
Varamedlem	Ingvild Nesting	Kjelsåsveien 5C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Aleksander Rebaudo Åsensvingen 4C

Varadelegert

Reneé Brudevold Kjelsåsveien 5C

### Valgkomiteen

Vibeke Billing	Åsensvingen 2B
Wolfgang Leister	Kjelsåsveien 4B
Erlend Malme	Åsensvingen 6B
Daniel Ruben Pinchasik	Åsensvingen 4A

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post [nordreasen@styrerommet.no](mailto:nordreasen@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Nordre Åsen Borettslag

Borettslaget består av 313 andelsleiligheter. I tillegg kommer en tjenesteleilighet. Nordre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948225425, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Borettslagets gårds- og bruksnummer er 79-31,32,34,35,36,83

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten ble kjøpt i 1986.

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 Åsen Borettslag har en ansatt i 100 % stilling som vaktmester fra 01.09.2016.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene og finanskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vindusprosjektet som ikke var hensyntatt i budsjettet. I tillegg er styrehonoraret høyere enn budsjettet, dette skyldes at styreleder for utbetalt sitt honorar forskuddsvis månedlig. Energikostnadene til borettslagets fellesområder var lavere enn i 2022.

### Drift og vedlikehold

Kostnadene knyttet til vindusrehabiliteringen er kostnadsført på konto 6601 drift og vedlikehold. Denne kontoen inneholder også de andre drifts- og vedlikeholdskostnadene borettslaget hadde i 2023.

<b>Selvaag Prosjekt</b>	Vindusrehabilitering	7 847 163,-
<b>Vindu Entreprenøren</b>	Bytte oppgangsdører	1 440 278,-
<b>Øvrig drift og vedlikehold</b>	Diverse vedlikehold 2023	1 649 946,-

Den totale kostnaden for vindusrehabiliteringen ble på kr 31 315 000. Se for øvrig note 16 for låneopptak.

### Styrehonorar

Da borettslaget har ekstern styreleder som har et forhåndsavtalt honorar (se protokoll fra generalforsamling avholdt i 2022 for vedtak) så innebærer det at styreleders honorar utbetales både i 2023 og 2024. Derfor er det et avvik i utbetalt honorar vs budsjettet.

Honorar til styret (godkjent av generalforsamlingen våren 2023 og utbetalt i 2023)	380 000,-
Honorar til ekstern styreleder for hele 2023	290 448,-
<b>Totalt honorar utbetalt i 2023</b>	<b>670 449,-</b>

### Miljøkonto

Da Nordre Åsen Borettslag er et OBOS-tilknyttet borettslag så har borettslaget en egen miljøbankkonto i OBOS-banken. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS.



Tilskuddsmidlene blir fordelt av OBOS mellom de tilknyttede borettslagene basert på antall boliger i det enkelte borettslag 1. juli hvert år og pengene blir overført den enkeltes miljøkonto innen 1. september hvert år.

Saldo på borettslagets miljøkonto er p.t kr 483 214.

#### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Disponible midler**

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



## STYRETS ARBEID 2023/24

Det har i likhet som forrige styreperiode vært et omfattende styreår med svært mange henvendelser til styret. Det er mange ønsker og behov blant borettslagets andelseiere og styrets utfordring blir å ivareta borettslagets felles interesser på best mulig måte.

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt faste månedlige styremøter (med unntak av juli). Mellom styremøtene har det vært tett dialog mellom styrets medlemmer og det har vært en rekke arbeidsmøter på styrerommet. Styret har en svært aktiv WhatsApp gruppe hvor mindre saker styrebehandles. Det er et godt samarbeid mellom styrets medlemmer.

Styret benytter Vibbo som styrets offisielle kommunikasjonskanal. Her legges det ut fortløpende informasjon om borettslagets aktivitet. I hele borettslaget er det nå 89 % som kan nås via Vibbo.

### Vedlikehold i borettslaget

Styret jobber med å få kartlagt hvilke vedlikeholdsoppgaver som borettslaget står foran og ikke minst i hvilken rekkefølge de skal utføres etter. En slik oversikt kan ikke følges til punkt og prikke omprioriteres da det kan forekomme akutt vedlikeholdsbehov samt at disse oppgavene må harmonere med borettslagets økonomi og nivå på felleskostnader og fellesgjeld.

### Bytte av oppgangsdører

Proessen med bytte av oppgangsdører ble påbegynt høsten 2022 og igangsatt tidlig 2023. Dette er en kostnad som tas over driftsbudsjettet til borettslaget og er ikke lånefinansiert entreprenøren.

### Ladeanlegg Aneo

Dette ble ferdigstilt høsten 2023. De andelseiere som ønsker å knytte seg til denne løsningen bes ta kontakt med Aneo på [www.aneo.no](http://www.aneo.no). Det er allerede mange som har tegnet ladeabonnement.

I forbindelse med etablering av elbil-lading og fjerning av enkelte gamle p-plasser fikk mange beboere oppleve nytt nummer på sin faste p-plass.

### Borettslagets ventilasjonssituasjon

Styret har etter at vindusrehabiliteringen startet mottatt flere tilbakemeldinger om fukt, dugg på vinduer etc. Med disse tilbakemeldingene samt at styret vet at leilighetene i dag fremstår som mer tette så er styret av den klare oppfatning at noe må gjøres. Styret avholdt et informasjonsmøte i november hvor en løsning med etablering av et balansert ventilasjonssystem ble foreslått (LUNOS LØSNINGEN).

Dette er et system som vil bedre leilighetenes inn klima herunder fukt etc. Dette er ikke et mekanisk system. Denne løsningen vil blant annet være med på å redusere strømforbruket i leiligheten da luft som trekkes inn via vifte forvarmes.



Et mindre tiltak er å kjerneborre i alle leiligheter med LUNOS LØSNING som *individuell opsjon*. Det vil si at de andelseiere som ønsker et balansert ventilasjonssystem bestiller dette selv. Med dette tiltaket har styret ivaretatt sitt vedlikeholdsansvar med å åpne opp alle ventilasjonskanaler samt lagt til rette for et moderne ventilasjonssystem for de som ønsker det. Dette betyr også at noen rom kan få helt nye ventilasjonskanaler.

Ved kun kjerneboring så vil dette være en betydelig lavere kostnad for borettslaget. Styret vil fortsette å jobbe videre med dette. Mer informasjon kommer.

#### Årlig juletur med buss

Den tradisjonelle bussturen til Strømstad ble gjennomført 9. desember med et godt oppmøte.

#### Julegrantenning

Som tidligere år ble det også gjennomført julegrantenning i borettslaget med en stort oppmøte. Det ble denne gangen Nordre Aker Janitars nisseorkester bidro til fin julestemning.

Dette arrangementet ble arrangert av borettslagets velferdskomité. Styret vil rette en stor takk til komiteen for det arbeidet de har lagt ned i perioden for alle i borettslaget.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Drift og vedlikehold

Styret har begynt arbeidet med å planlegge rehabilitering av vaskeribygget. Styret har også i budsjettet satt av penger til å bytte de resterende originale leilighetsdørene.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Åsen Borettslag.

### Lån

Nordre Åsen Borettslag har to lån i OBOS Banken. Begge lån er annuitetslån med flytende rente per 15. mars 2024 på henholdsvis 5,65 % og 5,75 %.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024. Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24. I tillegg økte post for tv og internettavtale med 5 % fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## NORDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 379 121</b>	<b>15 387 519</b>	<b>2 379 121</b>	<b>4 472 805</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-7 270 008	-22 730 367	1 008 825	523 655
Tilbakeføring av avskrivning	14 18 730	18 730	15 000	19 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16 10 000 000	10 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -644 802	-295 074	-477 000	-614 000
Innskudd øremerket bankkonto	-10 235	-1 686	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>2 093 684</b>	<b>-13 008 397</b>	<b>546 825</b>	<b>-71 345</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 472 806</b>	<b>2 379 121</b>	<b>2 925 946</b>	<b>4 401 460</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	5 328 500	8 100 402		
Kortsiktig gjeld	-855 694	-5 721 281		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 472 806</b>	<b>2 379 121</b>		



## NORDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

### RESULTATREGNSKAP

	<i>Note</i>	<i>Regnskap</i> 2023	<i>Regnskap</i> 2022	<i>Budsjett</i> 2023	<i>Budsjett</i> 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 080 541	12 536 275	14 180 000	15 955 755
Andre inntekter	3	39 551	59 207	0	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 120 092</b>	<b>12 595 482</b>	<b>14 180 000</b>	<b>16 005 755</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-708 263	-675 736	-736 575	-762 000
Styrehonorar	5	-670 449	-566 667	-570 000	-700 000
Avskrivninger	14	-18 730	-18 730	-15 000	-19 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-16 125	-15 000	-18 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-333 220	-319 790	-336 000	-354 000
Konsulenthonorar	7	-36 451	-184 467	-100 000	-100 000
Kontingenter		-62 600	-62 600	-62 600	-62 600
Drift og vedlikehold	8	-10 937 387	-26 074 926	-4 000 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 048 126	-1 306 962	-1 050 000	-1 153 000
Kommunale avgifter	9	-2 713 325	-2 207 200	-2 485 000	-3 016 000
Energi/fyring		-178 667	-239 962	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 588 130	-1 651 441	-1 470 000	-1 680 000
Andre driftskostnader	10	-1 762 447	-1 703 679	-1 600 000	-1 650 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 094 920</b>	<b>-35 048 285</b>	<b>-12 760 175</b>	<b>-13 834 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 974 828</b>	<b>-22 452 803</b>	<b>1 419 825</b>	<b>2 171 155</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	66 825	47 073	1 000	75 000
Finanskostnader	12	-1 362 006	-324 637	-412 000	-1 722 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 295 181</b>	<b>-277 564</b>	<b>-411 000</b>	<b>-1 647 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 270 008</b>	<b>-22 730 367</b>	<b>1 008 825</b>	<b>523 655</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 270 008	-22 730 367		



**NORDRE ÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	14	24 461	43 191
Miljøbankkonto, øremerket		483 215	338 322
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 304 446</b>	<b>53 178 282</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		382 489	433 271
Andre kortsiktige fordringer	15	47 040	0
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 324	11 262
Driftskonto OBOS-banken		1 803 331	6 974 351
Driftskonto OBOS-banken II		11 584	11 584
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 060	36 722
Sparekonto OBOS-banken		3 037 672	633 212
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 328 500</b>	<b>8 100 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 632 946</b>	<b>61 278 685</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 313 x 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		26 320 876	33 590 885
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 352 176</b>	<b>33 622 185</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 022 481	20 667 283
Borettsinnskudd	17	931 300	931 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	471 294	336 636
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>31 425 075</b>	<b>21 935 219</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		517 937	5 595 676
Skyldige offentlige avgifter	19	64 634	63 710
Påløpte renter		145 916	8 042
Påløpte avdrag		51 567	0
Annen kortsiktig gjeld	20	75 640	53 853
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>855 694</b>	<b>5 721 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 632 946</b>	<b>61 278 685</b>
Pantstillelse	21	60 034 400	60 034 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20. mars 2024  
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/

Marie Nagel Aldrin /s/

Reneé Brudevold /s/

Aleksander Rebaudo /s/

Eva-Lill Wøien /s/



## NOTE: 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 290 936
TV- og internettavtale	1 218 006
Parkering	350 900
Leie	104 220
Frysebokser	47 850
Forretningslokale	30 600
Eiendomsskatt	133 588
Garasje	13 860
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 189 960</b>

## REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-40 460
TV- og internett avtale	-3 879
Parkering	-49 420
Forretningslokale	-1 800
Garasje	-13 860
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 080 541</b>

## NOTE 3: ANDRE INNETEKTER

Vaskeripenger	1 231
Garasjer	32 820
Nøkler	5 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>39 551</b>



## NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-463 665
Påløpte feriepenger	-55 640
Arbeidsgiveravgift	-171 931
Pensjonskostnader innskudd	-10 536
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Arbeidsklær	-3 556
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-708 263</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

## NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 (ut 2023 for styreleder), og er på kr 670 449. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 674, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

## NOTE 7: KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 326
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-2 400
Fornebu Forvaltning AS	-18 725
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 451</b>

## NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-7 847 163
Vindu Entreprenøren AS	-1 440 278
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 287 441</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-148 547
Drift/vedlikehold VVS	-435 705
Drift/vedlikehold elektro	-79 249
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 417
Drift/vedlikehold brannsikring	-698 825
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-216 603
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 640
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-1 960
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 937 387</b>

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

## NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-133 912
Vann- og avløpsavgift	-1 650 770
Feieavgift	-23 715
Renovasjonsavgift	-904 928
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 713 325</b>

**NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-16 650
Container	-113 325
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 786
Diverse leiekostnader/leasing	-296 053
Verktøy og redskaper	-27 544
Driftsmateriell	-54 896
Vaktmestertjenester	-14 063
Renhold ved firmaer	-852 039
Snørydding	-68 291
Andre fremmede tjenester	-87 769
Kontor- og datarekvista	-10 394
Trykksaker	-23 691
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 495
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 674
Andre kontorkostnader	-11 451
Telefon, annet	-16 693
Porto	-1 460
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 572
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-68 072
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-3 118
Velferdskostnader	-42 163
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 762 447</b>

**NOTE 11: FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 476
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 897
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 452
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>66 825</b>

**NOTE 12: FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-512 505
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-849 352
Renter på leverandørgjeld	-149
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 362 006</b>

**NOTE 13: BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951	12 544 600
Oppskrevet 1972	4 185 588
Tilgang 1997	33 936 707
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>50 666 895</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.79/bnr.31 m. flere. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 406. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14: VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker			
Tilgang 2006	24 999		
Avskrevet tidligere	-24 998		
			1
Kamera			
Tilgang 2006	19 715		
Avskrevet tidligere	-19 715		
			0
Strykemaskin			
Tilgang 2020	56 606		
Avskrevet tidligere	-24 529		
Avskrevet i år	-11 321		
			20 756
Lekeapparat			
Tilgang 2013	46 625		
Avskrevet tidligere	-46 624		
			1
SYKKELSTATIV			
Tilgang 2021	22 225		
Avskrevet tidligere	-11 113		
Avskrevet i år	-7 408		
			3 704
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>24 461</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-18 730</b>

**NOTE 15: ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

AIRWALLET, betalt 5 års abonnement			47 040
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>47 040</b>

**NOTE 16: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Opprinnelig 2018	-12 003 037		
Nedbetalt tidligere	1 335 754		
Nedbetalt i år	225 673		
			-10 441 610
OBOS-Banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2022	-10 000 000		
Økning i år	-10 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	419 129		
			-19 580 871
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-30 022 481</b>

**NOTE 17: BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-941 500
Korrigert innskudd 2013	3 100
Korrigert innskudd 2014	10 500
Øket 1985	-3 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-931 300</b>

**NOTE 18: ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-471 294
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-471 294</b>

**NOTE 19: SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-35 060
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 574
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-64 634</b>

**NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-55 640
Honorar valgkomité	-20 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-75 640</b>

**NOTE 21: PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	931 300
Pantelån	30 022 481
Påløpte avdrag	51 567
<b>TOTALT</b>	<b>31 005 348</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 666 895
Tomt	2 129 874
<b>TOTALT</b>	<b>52 796 769</b>



## VALGKOMITEENS INNSTILLING

### Som styreleder for 2 år

Carl Fredrik Arntzen

Åsveien 18D

### Som styremedlemmer for 2 år

Stian William Lund Jakobsen

Åsensvingen 5A

Ingvild Nesting

Kjelsåsveien 5C

Reneé Brudevold (styremedlem, ikke på valg)

Kjelsåsveien 5C

Marie Nagel Aldrin (styremedlem, ikke på valg)

Åsensvingen 3A

### Som varamedlemmer for 1 år

Eva-Lill Wøien

Kjelsåsveien 6C

Kjersti Hovland

Åsensvingen 3C

Leonardo Cancilleri

Åsensvingen 3C

Tommy Holtan

Kjelsåsveien 4B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Renee Brudevold

Kjelsåsveien 5C

### Varadelegert til generalforsamlingen i OBOS

Stain William Lund Jakobsen

Åsensvingen 5A

### Valgkomité

Wolfgang Leister

Kjelsåsveien 4B

Daniel Ruben Pinchasik

Åsensvingen 4A

Vibeke Billing

Åsensvingen 2B

Erlend Malme

Åsensvingen 6B

### Velferdskomiteé

Linda Reinholdtsen

Kjelsåsveien 1B

Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd

Åsensvingen 6B

Leonardo Cancilleri

Åsensvingen 3C

Synne Roald

Åsensvingen 2B

Valgkomitéen oppfordrer flere beboere til å melde seg som medlemmer av velferdskomiteéen. Dette for å sørge for kontinuitet i de viktige sosiale tilstelningene organisert i borettslaget.

Valgkomiteen i Nordre Åsen Borettslag

Oslo 29. februar 2024

Wolfgang Leister

Daniel Ruben Pinchasik

Vibeke Billing

Erlend Malme



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Vaktmestertjenesten

Borettslagets vaktmester Tomasz Bigot fortsetter sitt gode arbeid. Styret engasjerer vikar under hans ferieavvikling.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91789505. 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 på telefon 22 86 83 98, 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.

### 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.

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering i Nordre Åsen Borettslag i perioden 1990 – 2023

	Total vindusrehabilitering i borettslaget
	Bytte av oppgangsdører
	Deler av lekeplassen ved vaskeriet ble fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2. Utbedring av asfalt i enkelte stikkveier foran blokkene.
	Piperehabilitering og nye ståldører
	Utskifting av lysarmaturer, drenering av blokkene, malt oppganger, pusset opp kjøkkenet i vaskeriet og utført rens av ventilasjonsanlegget.
	Startet drenering av blokkene og skifte av armaturer som skal tas over flere år. Vasking av balkonger utvendig.



	Utbedret piper i Kjelsåsveien 1 og vedlikeholdsspyling av soil og bisoil.
	Ny støtsand på lekeclass
	Nytt låssystem
	Vedlikeholdsarbeidet som ble påbegynt i 2007 ble ferdigstilt. Opparbeidelse av 40 nye parkeringsplasser. Nye overvannskummer i Åsensvingen 2 og Kjelsåsveien 2-4-6-8
	En av blokkene ble drenert. Det ble gjennomført maling av alt treverk, alle vinduer og verandadører. I tillegg ble callinganlegget byttet ut, stoppekraner i alle blokkene ble montert, postkassene ble byttet og det ble satt inn branndører i alle O.L. rom
	Montering brannvarsler. Alle blokker fikk montert brannvarsler i kjeller, loft, oppganger samt i alle leiligheter
	Oppgradering av fellesanlegg for kabel-tv
	Alle leiligheter fikk nye store balkonger, og det ble foretatt en etterisolering med ny fasade og tak, samt oppussing av trappeoppganger. Enkelte leiligheter har skiftet entredører og vinduer i forbindelse med rehabiliteringen. Beboerne fikk tilbud om innglassing av verandaene.
	Rehabilitering av elektrisk anlegg



# Tilbud ekstern styreledelse

## Nordre Åsen Borettslag

Oslo / 15.03.2024





## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Nordre Åsen Borettslag org nr 948 225 425 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

### § 1 Oppdrages varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Nordre Åsen Borettslag for en periode på to år fra våren 2024 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Nordre Åsen Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

### § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring.



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Nordre Åsen Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 300 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2025/26) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1190 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Nordre Åsen Borettslag



**REGISTRERINGSBLANKETT  
FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING  
I NORDRE ÅSEN BORETTSLAG 22. APRIL 2024**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte i generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i generalforsamlingen

Borettslagets navn: **Nordre Åsen Borettslag**

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)