



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 516 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBRYNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 117 918	4 468 502
Sum inntekter		5 117 918	4 468 502
Kostnader			
Lønnskostnad	3	176 056	172 177
Annen driftskostnad	3	2 888 426	2 786 422
Sum kostnader		3 064 482	2 958 599
Driftsresultat		2 053 436	1 509 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 339	42 573
Sum finansinntekter		34 339	42 573
Annen finanskostnad		408 937	501 583
Sum finanskostnader		408 937	501 583
Netto finans		-374 598	-459 010
Ordinært resultat før skattekostnad		1 678 838	1 050 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 678 838	1 050 893
Årsresultat		1 678 838	1 050 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 678 837	1 050 893
Sum overføringer og disponeringer		1 678 837	1 050 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		123 180 764	123 180 764
Sum varige driftsmidler		123 180 764	123 180 764
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		123 180 764	123 180 764
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 556	224 060
Sum fordringer		50 556	224 060
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 219 039	4 124 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 219 039	4 124 437
Sum omløpsmidler		4 269 595	4 348 497
SUM EIENDELER		127 450 359	127 529 261

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 300	8 300
Sum innskutt egenkapital		8 300	8 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 250 604	17 759 715
Sum opptjent egenkapital		24 250 604	17 759 715
Sum egenkapital		24 258 904	17 768 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 960 587	19 415 433
Øvrig langsiktig gjeld		85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld		103 111 287	104 566 133
Sum langsiktig gjeld		103 111 287	104 566 133
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 521	3 032
Leverandørgjeld		63 918	370 539
Annen kortsiktig gjeld		14 729	4 821 542
Sum kortsiktig gjeld		80 168	5 195 113
Sum gjeld		103 191 455	109 761 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 450 359	127 529 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479545

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 516 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBRYNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 117 918	4 468 502
Sum inntekter		5 117 918	4 468 502
Kostnader			
Lønnskostnad	3	176 056	172 177
Annen driftskostnad	3	2 888 426	2 786 422
Sum kostnader		3 064 482	2 958 599
Driftsresultat		2 053 436	1 509 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 339	42 573
Sum finansinntekter		34 339	42 573
Annen finanskostnad		408 937	501 583
Sum finanskostnader		408 937	501 583
Netto finans		-374 598	-459 010
Ordinært resultat før skattekostnad		1 678 838	1 050 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 678 838	1 050 893
Årsresultat		1 678 838	1 050 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 678 837	1 050 893
Sum overføringer og disponeringer		1 678 837	1 050 893



Sum opptjent egenkapital	24 250 604	17 759 715
Sum egenkapital	24 258 904	17 768 015
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 960 587	19 415 433
Øvrig langsiktig gjeld	85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld	103 111 287	104 566 133
Sum langsiktig gjeld	103 111 287	104 566 133
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 521	3 032
Leverandørgjeld	63 918	370 539
Annen kortsiktig gjeld	14 729	4 821 542
Sum kortsiktig gjeld	80 168	5 195 113
Sum gjeld	103 191 455	109 761 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	127 450 359	127 529 261



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Lønn og ytelser

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer



Note

7

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

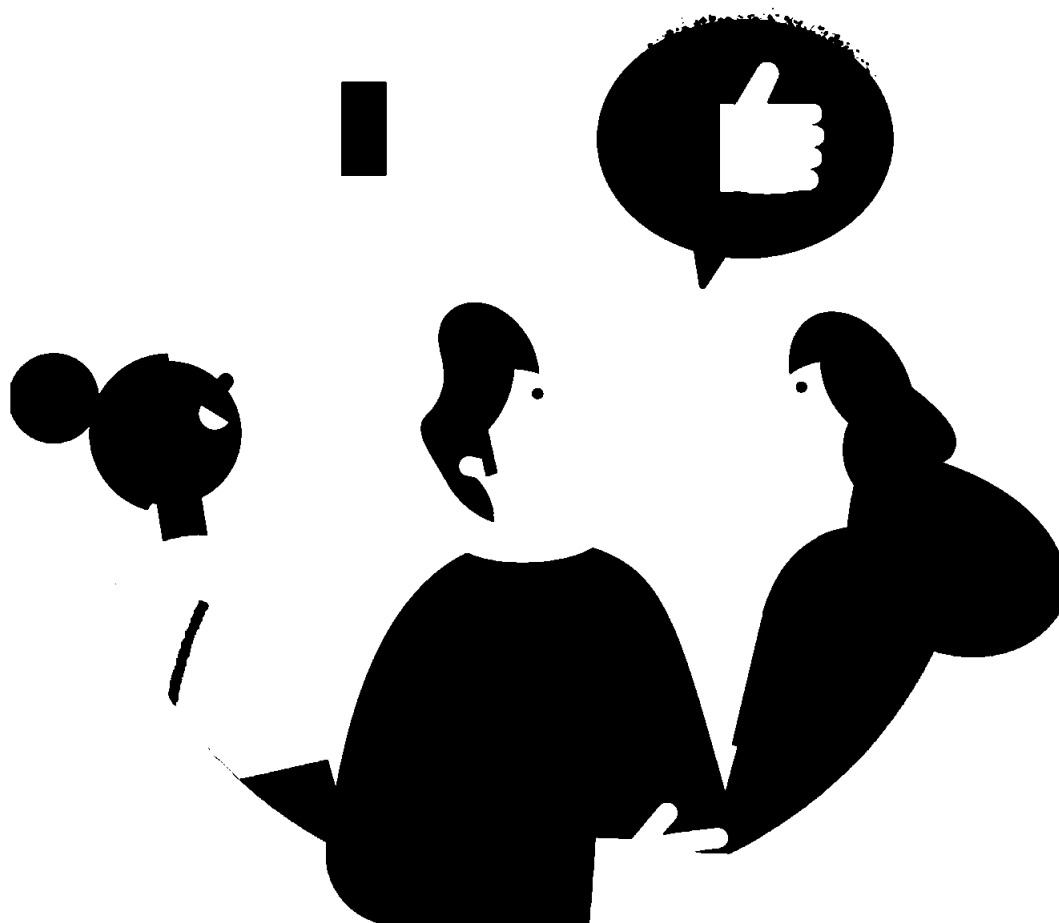
Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Nesbrynet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nesbrynet Borettslag. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2954>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkommet forslag 1
6. Innkommet forslag 2
7. Valg av Delegater til BORI's Generalforsamling 2021
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfjeld

Bjørn Harald Eide

Christin Helen Unhjem



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Henrik Børke og Svein Skutle

Forslag til vedtak

Henrik Børke og Svein Skutle er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. S-2954 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

2954 - Nesbrynet borettslag

1	TILLITSVALGTE	2
1.1	STYRET	2
1.2	VALGKOMITEEN	2
1.3	GENERALFORSAMLING BORI	2
2	GENERELLE OPPLYSNINGER OM NESBRYNET BORETTSLAG	2
2.1	FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON	2
3	KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020	3
3.1	INNETEKTER	3
3.2	KOSTNADER	3
3.3	RESULTAT	3
3.4	INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)	3
3.5	DISPONIBLE MIDLER	3
4	KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021	4
4.1	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	4
4.2	KOMMUNALE AVGIFTER I LØRENSKOG KOMMUNE	4
4.3	ENERGIKOSTNADER	4
4.4	FORSIKRING	4
4.5	LÅN	4
4.6	INNSKUDDRENTE I OBOS-BANKEN (PR. 1.1.2021)	4
4.7	FELLESKOSTNADER	4
5	REVISJONSBERETNING	5
6	ÅRSREGNSKAP 2020	7
7	STYRETS ARBEID	14
8	ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET	15



1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

1.1 Styret

Leder	Marit Solfeld	Nesåsveien 9
Styremedlem	Bjørn Harald Eide	Nesåsveien 19
Styremedlem	Christin Helen Unhjem	Nesåsveien 19
Varamedlem	Christian Odd Skui	Nesåsveien 11
Varamedlem	Jorun Heidi Lyshol	Nesåsveien 19

1.2 Valgkomiteen

Gunnar Kjelberget (leder)	Nesåsveien 17
Per Fredrik Landmark Wolff	Nesåsveien 11
Trude Johnsrud Bråthen	Nesåsveien 15

1.3 Generalforsamling BORI

Delegater til Generalforsamlingen i BORI har vært:

Marit Solfeld med varadelegat Christin Helen Unhjem.
Bjørn Harald Eide, med varadelegat Christian Skui.

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

2 Generelle opplysninger om Nesbrynet Borettslag

Borettslaget består av 83 andelsleiligheter og er tilknyttet BORI BBL.

Nesbrynet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877516652, og ligger i LØRENSKOG kommune med adresse Nesåsveien 9-19.

Gårds- og bruksnummer er 88/34.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget har ingen ansatte.

2.1 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 SLM REVISJON AS.



3 Kommentarer til årsregnskapet for 2020

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

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

3.1 Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr. 4 328 308,-.

Dette er kr. 96 692 lavere enn budsjettet og skyldes husleienedgang pga. lavere rente.

Andre inntekter består av innbetalt feieavgift fra to andelseiere som har pipe.

3.2 Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr. 3 065 336,- som er kr. 26 097 lavere enn budsjettet.

Generelt er det små avvik mellom regnskap og budsjett innen de ulike kontogrupper i 2020. Det eneste som kan bemerkes var at de kommunale avgiftene ble 10% høyere enn budsjettet (økte med 14%) og kostnader til maling av fasadene ble noe høyere enn forventet pga. en misforståelse knyttet til mva. Til gjengjeld ble det budsjettet med mye høyere kostnader til GET enn resultatet ble. Totalt ble det budsjettet med kr. 3 091 433,-, mens faktiske kostnader utgjør kr. 3 065 336,-.

3.3 Resultat

Årets resultat på kr. 1 678 880,-, fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

3.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr. 790 506,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr. 888 374,-.

3.5 Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 4 189 470,- og viser borettslagets likviditet. I løpet av 2020 har disponible midler økt med kr. 224 034,-.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under punkt 4 "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



4 Kommentarer til budsjett for 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

4.1 Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold utover det vi kanskje kan få på våre heiser. Det er budsjettet med kr. 250 000,- til løsning for sykler samt utemøbler.

4.2 Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

De kommunale avgiftene har doblet seg på 6 år. For 2021 ble det budsjettet med det beløp som ble vedtatt av kommunen.

4.3 Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med de samme energikostnadene som vi fikk i 2020.

4.4 Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr. 10 948,-. Premieendringen er en følge av at det er inngått en ny og mer omfattende avtale med Protector. Avtalen gjelder fra 1.2.2021.

4.5 Lån

Nesbrynet Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente.

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

4.6 Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

4.7 Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

5 Revisjonsberetning



Til generalforsamlingen i Nesbrynet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nesbrynet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 678 837. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps praksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjons praksis i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps praksis 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 072 412 112

Postadresse: Postboks 371, 2601 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: forenings@slm-revisjon.no
Bokadresse: Skotvedt 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no



Detta dokument er lagret med PDF-formatet PDF 4/00 og er trykt på miljøvennlig papir. Det er ikke tillatt å kopiere eller offentliggjøre dette dokumentet uten tillatelse fra SLM Revisjon AS.



6 Årsregnskap 2020

2954 NESBRYNET BORETTSLAG

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 965 436	3 725 901	-846 616	4 189 427
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 678 837	1 050 894	853 567	1 532 500
Frødrag for avdrag på langs. lån	16	-664 340	-660 847	-679 000	-715 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-790 506	-150 511	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		223 991	239 536	174 567	817 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 189 427	3 965 436	-672 049	5 006 927

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 269 595	4 348 497
Kortsiktig gjeld		-80 168	-383 061
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 189 427	3 965 436



NESBRYNET BORETTSLAG
ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 073 278	1 312 202	1 169 064	1 039 380
Innkrevde felleskostnader	2	3 254 066	3 156 300	3 255 936	3 319 620
Andre inntekter	3	68	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 327 412	4 468 502	4 425 000	4 359 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 756	-21 277	-21 996	-22 000
Styrehonorar	5	-154 300	-150 900	-156 000	-158 200
Revisjonshonorar	6	-5 556	-5 556	-5 600	-6 000
Forretningsførerhonorar		-127 529	-132 704	-139 751	-120 000
Konsulenthonorar	7	-41 800	-12 459	-34 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-914 945	-1 079 302	-787 000	-239 000
Forsikringer		-166 052	-159 455	-167 260	-167 250
Kommunale avgifter	9	-836 666	-732 170	-760 000	-935 450
Energi/fyring		-49 761	-81 116	-75 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-325 524	-469 963	-450 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-420 594	-113 699	-494 826	-376 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 064 483	-2 958 599	-3 091 433	-2 510 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 262 929	1 509 903	1 333 567	1 848 500
Innbetalt andel fellesgjeld		790 506	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 053 435	1 509 903	1 333 567	1 848 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 339	42 573	50 000	10 000
Finanskostnader	12	-408 937	-501 583	-530 000	-326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-374 598	-459 009	-480 000	-316 000
ÅRSRESULTAT		1 678 837	1 050 894	853 567	1 532 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 678 837			



Årsrapport 2020

2954 Nesbrynet Borettslag

NESBRYNET BORETTSLAG ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	104 703 650	123 180 764
Tomt		18 477 114	0
SUM ANLEGGSMIDLER		123 180 764	123 180 764
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		33 700	15 761
Forskuddsbetalte kostnader		13 606	208 299
Andre kortsiktige fordringer	14	3 250	0
Driftskonto OBOS-banken		725 530	0
Sparekonto OBOS-banken		2 558 755	2 527 582
Sparekonto OBOS-banken II		934 755	0
Innestående i andre banker		0	1 596 855
SUM OMLØPSMIDLER		4 269 595	4 348 497
SUM EIENDELER		127 450 359	127 529 261
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 83 * 100		8 300	8 300
Prinsippendring		4 812 052	0
Annen egenkapital	15	19 438 552	17 759 715
SUM EGENKAPITAL		24 258 904	17 768 015
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
IN-gjeld		0	4 812 052
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 960 587	19 415 433
Borettsinnskudd		85 150 700	85 150 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		103 111 287	109 378 185
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 973	4 061
Leverandørgjeld		63 918	370 637
Påløpte renter		1 521	3 032



Årsrapport 2020

2954 Nesbrynet Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	18	11 756	5 330
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 168	383 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 450 359	127 529 261
Pantstillelse	19	111 750 600	111 750 600
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, D7.D4.2021
Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfeld

Bjørn Harald Eide

Christin Helen Unhjem

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter



Årsrapport 2020

2954 Nesbrynet Borettslag

egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSEPPENDRING I N LÅN

Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet.

Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseiere. Reduksjonen av gjelden til andelseiere skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseiere ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat

Fra og med 2020 benyttes egenkapitalkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseiere inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring. Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 186 816
Ekstra garasje	67 250
Kapitalkostnader på IN-lån	1 116 129
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-42 851
Overført til kapitalkostnader	-1 073 278
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 254 066

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskonto	31
Korrigering tidligere år	37
SUM ANDRE INNTEKTER	68

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 756
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 756

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



Årsrapport 2020

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 154 300.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 556.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-31 114
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomstørvåkning AS	-315
Andre konsulentonorarer	-10 370
SUM KONSULENTHONORAR	-41 800

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sølvins Malerservice Sølvinn Stydal, malerarbeider	-537 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-537 125
Drift/vedlikehold bygninger	-46 046
Drift/vedlikehold VVS	-9 066
Drift/vedlikehold elektro	-16 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 369
Drift/vedlikehold heis/anlegg	-131 983
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 602
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-914 945

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-836 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-836 666

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 744
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 889
Verktøy og redskaper	-1 869
Driftsmateriell	-4 680
Lyspærer og sikringer	-1 725
Vaktmestertjenester	-321 239
Kontor- og datarekvisita	-8 365
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Andre kontorkostnader	-1 036



Årsrapport 2020

2954 Nesbrynet Borettslag

Telefon, annet	-541
Kontingenter	-31 727
Bank- og kortgebyr	-4 450
Velferdskostnader	-4 578
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-420 594

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 282
Renter Nordea	284
Renter DnB	218
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 555
SUM FINANSINNTEKTER	34 339

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-408 937
SUM FINANSKOSTNADER	-408 937

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1997	104 703 650
SUM BYGNINGER	104 703 650

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.88/brnr.34

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	3 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 250

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 306 744
Egenkapital fra IN tidligere	5 120 795
Egenkapital fra IN 2020	790 506
Reduksjon EK fra IN	-779 493
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 438 552

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme



Årsrapport 2020

2954 Nesbrynet Borettslag

takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Renter 31.12.20: 1,55%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2017 -26 600 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 063 772

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 664 340

Nedbetalt tidligere, IN 5 120 795

Nedbetalt i år, IN 790 506

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -17 960 587

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000 -85 150 700

SUM BORETTSINNSKUDD -85 150 700

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto -5 335

Påløpte kostnader -6 421

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -11 756

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 85 150 700

Pantelån 17 960 587

Beregnete IN-forpliktelser 5 131 808

TOTALT 108 243 095

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

Bygninger 123 180 764

TOTALT 123 180 764



7 Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter.

Vi hadde i år ingen dugnad pga. covid-19 pandemien.

Borettslagets styre benytter Styrerommet (OBOS) i den økonomiske styring. Dette er en internettløsning som gir styret oversikt over regnskapsrapporter, andelseierlister med mer, med opplysninger hentet direkte fra forretningsførers database.

Borettslaget har egen hjemmeside (nesbrynet@borettslag.net) som inneholder nødvendig informasjon til meglere og andre utenforstående. I tillegg har vi OBOS portalen: <https://vibbo.no/nesbrynet> som inneholder all nødvendig informasjon til andelseiere. Vi gir ut INFO-skriv 3-4 ganger pr år som skal være et supplement til fortløpende orientering på Vibbo. Alle saker som blir behandlet i styret blir protokollført og saker av felles interesse blir rapportert på Vibbo. Her blir det også orientert om omsetning av boliger i borettslaget med mer.

Rentesituasjonen i markedet har i løpet av 2020 vært nedadgående. Rentenivået er nå på et svært lavt nivå. Vår långiver er Handelsbanken. Lån til borettslag blir registrert som næringslån og rentenivået kan av den grunn ligge noe over vanlig boliglånsrente som gis til privatkunder.

De viktigste prosjekter/oppgaver som er gjennomført i 2020 er som følger:

- Den 1.6.2020 byttet vi forretningsfører fra BORI til OBOS. Dette medførte mye ekstra oppgaver for styremedlemmene men det ble en relativt smidig overgang.
- Blokkenes fasader ble malt sommeren 2020.
- Den nye avtalen med GET trådte i kraft 1.2.2020 - den ga oss kraftigere nett, bedre utstyr, flere TV-kanaler og mye lavere pris.
- Trærne mot naboen, Feiringhagen; Etter at vi i nesten 3 år uten hell hadde forsøkt å komme i dialog med naboen valgte vi, i samarbeid med Neslia borettslag, å engasjere advokat for å få på plass en avtale om felling av trær.
- Lading av EL-biler i garasjen; Det har tatt styret lang tid og omfattende informasjonsinnhenting for å finne fram til hvilke muligheter vårt borettslag har, i forhold til å få EL-bil ladere til alle boenheter. I den forbindelse har vi også forhandlet fram ny rammeavtale på levering av EL-bil ladere samt øvrige elektroarbeider.
- Vårt forsikringsselskap NEMI solgte sin forsikringsdel til Storebrand. Styret valgte derfor å gjennomføre en tilbudskonkurranse, resultatet ble at vi inngikk ny forsikringsavtale med Protector som leverte det beste tilbudet.
- Styret har jobbet med å finne bedre løsninger for plassering av sykler. Det er budsjettert med kr. 250 000 til dette formålet i 2021.
- Styret valgte å bytte låssylindere i alle sikringskap i garasjekjellerne til systemlåser.

Etter at IN-ordning ble innført er det kun fellesutgiftene som Styret har påvirkningsmulighet på i forbindelse med budsjetteringen. Styret har besluttet å øke fellesutgiftene med 2% i 2021.

For de som ikke har løst ut fellesgjelden vil husleia (fellesutgifter+lånekostnader) variere noe fra kvartal til kvartal selv om fellesutgiftene er uendret. Dette skyldes at renteberegningen av annuitetslånet baseres på antall rentedager i terminen.



Endringene er likevel ikke store – normalt er de i strl. orden 15 - 50 kr. pr. mnd. avhengig av størrelse på leilighet.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

8 Annen informasjon om borettslaget

Nesbrynet borettslag ble stiftet i 1999 og har organisasjonsnummer 877 516 652

Postadresse:

Nesbrynet Borettslag
c/o OBOS Eiendomsforvaltning (2954)
Pb 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Fakturaadresse:

Borettslaget er registrert i ELMA-registeret og kan motta EHF-faktura. Adressen er borettslagets org.nr.: 877516652.

Faktura kan også sendes i PDF-vedlegg i e-post til: fakturamottak@obos.no.

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 83 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresser Nesåsveien 9, 11, 13, 15, 17 og 19, 1475 Finstadjordet.

Eiendommen har g.nr. 88 b.nr. 34 i Lørenskog kommune.

Styret

Styret består av 1 mann og 2 kvinner, samt at varamedlemmene består av 1 mann og 1 kvinne. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslagets styre kan kontaktes per e-post: nesbrynet@borettslag.net men kan også treffes på telefon: 412 64 380 i telefontiden 18.00 – 20.00 mandag til fredag.

Mer informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: <http://nesbrynet.borettslag.net/> eller i OBOS portalen: <https://vibbo.no/nesbrynet>.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har noen få garasjeplasser som leies ut. Ledige plasser blir kunngjort med oppslag i oppgangene. Ledige plasser tildeles den søker som har lengst boansiennitet.



Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan kjøpes hos Romerike låsservice etter søknad til styret.

Skilt på ringeklokka håndteres av styret, skilt på postkasse kjøpes av den enkelte beboer. Mer informasjon om skiltet finnes i Håndbok for andelseiere..

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2322983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Styret benytter et web-basert internkontrollsystem.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1/7 og 1/1 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Årsrapport 2020

2954 Nesbrynet Borettslag

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 158 200,-

Styrets innstilling

Honoraret til styret justeres i henhold til Konsumprisindeksen – fra januar 2020 til januar 2021, justert opp til nærmeste 100kr.

Basishonorar er kr. 154 300 som sist ble endret på tilsvarende måte for 2019/20.

Dette vil innebære at honoraret til styret for 2020/21 økes til

kr. 158 200. Styret fordeler godtgjørelsen selv.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 158 200,-



Sak 5

Innkomet forslag 1

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Almennelig (50%)

Endring av vedtektene punkt 1-2 - Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold:

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

endres til:

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI).

(3) OBOS er forretningsfører.

Styrets innstilling

Styret foreslår å vedta endringen. Dagens tekst er feil fordi det er OBOS og ikke BORI som er forretningsfører.

Forslag til vedtak

Endringen i vedtektene vedtas.



Sak 6

Innkomet forslag 2

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har behov for mer plass til hensetting av sykler. Plassene i garasjen er ikke nok. Styret har derfor avsatt kr 250.000,- til etablering av utvendig løsning for hensetting av sykler. (Låsbart bur med tak og vegger).

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å etablere slik sykkelløsning.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å etablere sykkelløsning utvendig som beskrevet.



Sak 7

Valg av Delegater til BORI's Generalforsamling 2021

Roller og kandidater

Valg av 1 1. delegat Velges for 1 år

Marit Solfjeld

Valg av 1 1. vara Velges for 1 år

Christin Helen Unhjem

Valg av 1 2 delegat Velges for 1 år

Bjørn Harald Eide

Valg av 1 2. vara Velges for 1 år

Christian Skui



Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Leder Velges for 1 år

Gunnar Kjelberget

Valg av 1 Medlem 1 Velges for 1 år

Per Wolff

Valg av 1 Medlem 2 Velges for 1 år

Trude Johnsrud Bråthen



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Marit Solfjeld

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Christin Helen Unhjem

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Jorun Heidi Lyshol

Christian Skui



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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