



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 03.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 158 311	8 421 691
Sum inntekter		9 158 311	8 421 691
Kostnader			
Lønnskostnad		390 222	366 261
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 755	71 755
Annen driftskostnad		18 980 918	6 732 243
Sum kostnader		19 442 895	7 170 259
Driftsresultat		-10 284 584	1 251 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 456	49 922
Sum finansinntekter		29 456	49 922
Annen finanskostnad		3 562 742	2 644 518
Sum finanskostnader		3 562 742	2 644 518
Netto finans		-3 533 286	-2 594 596
Resultat før skattekostnad		-13 817 870	-1 343 164
Årsresultat		-13 817 870	-1 343 164
Totalresultat		-13 817 870	-1 343 164
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 817 870	-1 343 164
Sum overføringer og disponeringer		-13 817 870	-1 343 164



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 222 118	44 222 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		332 510	404 264
Sum varige driftsmidler		44 554 628	44 626 382
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		200 940	170 817
Sum finansielle anleggsmidler		200 940	170 817
Sum anleggsmidler		44 755 568	44 797 200
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 780 857	150 426
Sum fordringer		1 780 857	150 426
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 417	1 250 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 417	1 250 938
Sum omløpsmidler		3 809 273	1 401 364
SUM EIENDELER		48 564 841	46 198 564



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		43 753 012	29 935 142
Sum opptjent egenkapital		-43 753 012	-29 935 142
Sum egenkapital		-43 741 912	-29 924 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 735 094	56 522 116
Øvrig langsiktig gjeld		18 514 157	18 490 503
Sum annen langsiktig gjeld		92 249 251	75 012 619
Sum langsiktig gjeld		92 249 251	75 012 619
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 960	336 724
Leverandørgjeld		35 542	773 263
Sum kortsiktig gjeld		57 502	1 109 987
Sum gjeld		92 306 753	76 122 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 564 841	46 198 564



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435474

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 158 311	8 421 691
Sum inntekter		9 158 311	8 421 691
Kostnader			
Lønnskostnad		390 222	366 261
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 755	71 755
Annen driftskostnad		18 980 918	6 732 243
Sum kostnader		19 442 895	7 170 259
Driftsresultat		-10 284 584	1 251 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 456	49 922
Sum finansinntekter		29 456	49 922
Annen finanskostnad		3 562 742	2 644 518
Sum finanskostnader		3 562 742	2 644 518
Netto finans		-3 533 286	-2 594 596
Resultat før skattekostnad		-13 817 870	-1 343 164
Årsresultat		-13 817 870	-1 343 164
Totalresultat		-13 817 870	-1 343 164
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 817 870	-1 343 164
Sum overføringer og disponeringer		-13 817 870	-1 343 164



Sum innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	43 753 012	29 935 142
Sum opptjent egenkapital	-43 753 012	-29 935 142
Sum egenkapital	-43 741 912	-29 924 042
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 735 094	56 522 116
Øvrig langsiktig gjeld	18 514 157	18 490 503
Sum annen langsiktig gjeld	92 249 251	75 012 619
Sum langsiktig gjeld	92 249 251	75 012 619
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 960	336 724
Leverandørgjeld	35 542	773 263
Sum kortsiktig gjeld	57 502	1 109 987
Sum gjeld	92 306 753	76 122 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 564 841	46 198 564



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 459

NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 22:00 og lukker 28. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/459>

Det holdes også et fysisk møte 24. april kl. 20:00 , Ellingsrud kirke. Dragonstien 18, 1062 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Salg av redskapsbod for omgjøring til garasje
6. Oppføring av lekeplass
7. Oppgradering av internveier
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Driftsutvalg
12. Miljøutvalg



Med vennlig hilsen,
Styret i NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Zaffer Khan leder møtet

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eva Christin Fiedler Ihlen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Kostnadsdiagram.pdf
3. Boligomsetning 2024.pdf
4. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Salg av redskapsbod for omgjøring til garasje

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å selge redskapsboden for omgjøring til garasje. Bakgrunnen for forslaget er å frigjøre en ekstra garasjeplass slik at flere beboere får tilgang til garasjeparkering. Per i dag er det 12 andeler som kun har uteparkering, og salget vil bidra til en mer rettferdig fordeling av parkeringsmuligheter i borettslaget.

For å ivareta behovet for oppbevaring av redskaper planlegger styret å oppføre en ny redskapsbod på et annet egnet sted på borettslagets fellesarealer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide nødvendige avtaler for salg av garasjen, samt undertegne alle dokumenter som kreves for gjennomføringen av salget. Garasjen må selges til en av de 12 andelseierne som ikke disponerer en garasje idag. Styret pålegges å sikre at inntektene fra salget fra garasjen dekker kostnadene for omgjøring av redskapsboden til garasje samt erstatning for funksjonen til eksisterende redskapsbod.

Sak 6

Oppføring av lekeplass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppføring av lekeplass og felles sosialt område på kommunal tomt som borettslaget har fått disponere av kommunen.

Borettslaget har fått midler fra OBOS for miljøtiltak og styret ønsker å bruke dette på oppføring av lekeplass og felles sosialt område. Det vil brukes midler fra miljøkonto og andre omsøkte midler i tillegg til noe midler fra driftsbudsjettet.



Forslag til vedtak

Lekeplass med sosialt område oppføres på den kommunale tomten borettslaget har fått disponere av kommunen

Sak 7

Oppgradering av internveier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret har mottatt et forslag fra beboer Torgeir Kristoffersen, som peker på at flere brukere av trappen fra TN28 og ned til uteparkering og internvei er lite fornøyd med dagens løsning, og at det ønskes en metalltrapp tilsvarende de andre i borettslaget.

Styret er positiv til forslaget og deler oppfatningen om at det er behov for forbedringer i deler av internveinettet. I stedet for å fatte et enkeltvedtak knyttet til én spesifikk trapp, mener styret det er hensiktsmessig å se tiltaket i sammenheng med en helhetlig plan for oppgradering av internveiene og tilhørende infrastruktur.

Styret foreslår derfor et generelt vedtak som gir nødvendig handlingsrom til å gjennomføre oppgraderinger som kan inkludere trapper, stier, dekker, belysning, fremkommelighet og vintervedlikehold – til beste for alle beboere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å planlegge og gjennomføre oppgraderinger av borettslagets internveier og tilhørende infrastruktur. For å øke fremkommelighet i alle årstider for våre ulike beboergrupper. Tiltakene skal gjennomføres uten ytterligere låneopptak.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000

Miljøutvalget foreslås satt til kr. 34.000.[]

Driftutvalget foreslås satt til kr. 34.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 230.000 / Miljøutvalget kr. 34.000 / Driftutvalget kr. 34.000



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Nilsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Tømmervåg
- Ståle Bie

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Tomulevski Bjerregård
- Eva Thorkildsen
- Ingrid Pettersen Fossvoll
- John Roar Berger

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tommy Nilsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Rist Aamoth

Sak 11

Driftsutvalg

Roller og kandidater



Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Alf Erik Olaussen
- Anne Tømmervåg
- Jarl Grønsveen
- Richard Larsen

Sak 12

Miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anne Kristine Hansen
- Felix Muhirwa
- Margrete Gryvill
- Rene Wallach



Styrets årsrapport

I starten av styreperioden trakk et styremedlem seg som ikke var på valg. Styret vurderte at det var forsvarlig å fortsett med fire medlemmer og eventuelt styrke styret ved behov. I løpet av året er det avholdt 17 styremøter, inkludert møter knyttet til regnskap og budsjett. I tillegg har det vært fortløpende overtagelse- og øvrige møter med Selvaag. Drift av brannalarmanlegg og de ladeinfrastrukturen har i stort møtt forventningene, men det har vært noen uregelmessigheter som styret har måttet forfølge. Styret ser at det kan være krevende å holde oversikt og følge opp slike systemer hvor beboere skal melde feil direkte til selskap.

Verandaprojektet er nå ferdig. Det ble funnet lekkasjer i membranen på samtlige rekker, men ved å få gjennomført dette nå unngikk vi fremtidige følgeskader. Det er benyttet moderne materialer som dobler isoleringseffekten i taket for E II leilighetene. Nå gjenstår maling av rekkverk. Disse vil bli malt i løpet av sommersesongen inneværende år. Det har i år vært gjennomført rutinemessig rens av ventilasjonsanlegget på alle enheter i borettslaget, og det er gjennomført rutinemessig radonmåling i vinter.

Styret har hatt fokus på å opprettholde en god og løpende dialog med beboerne, og de fleste innmeldte saker er blitt behandlet og lukket fortløpende. Det er også gjennomført en sosial samling for styret og utvalgsmedlemmer i fellesrommet, som et tiltak for å styrke samarbeidet og fellesskapet internt. I tillegg har styret arbeidet med gjennomgang og reforhandling av leverandøravtaler, og har blant annet inngått nye avtaler innen forsikring, ny fiberinfrastruktur til internett, og det er byttet abonnement på mobildata på både brannanlegg og ladesystemer, alt med mål om bedre tjenester og mer kostnadseffektive løsninger for borettslaget. Vi fikk også forhandlet ned boliglånsrenten vår i løpet av høsten.

Styret har søkt og fått midler fra Enova og Oslo kommune og gjennom disse sikret gratis energikartlegging av borettslaget. Det har også blitt gjennomført målinger av Radon i husene våre.

Driftsutvalget har gjennomført to møter i forkant av dugnadene for å planlegge oppgaver og nødvendige innkjøp. Ordningen med innleie av containere til dugnadene har blitt videreført, og oppleves som positivt mottatt blant beboerne. Vi har byttet molok-sekker i noen av søppelkassene, det har blitt gjort inspeksjoner av øvrige. Det er også satt ut innsamlingsbokser for elektrisk og farlig avfall, noe som bidrar til trygg og forsvarlig håndtering. Høstdugnaden hadde godt oppmøte, og det ble gjennomført betydelig opprydding i fellesområdene. På dugnaden ble også de utendørs parkeringsplassene merket opp på nytt, og det er i vår gjennomført ny utlysning av utleieplassene for de kommende to årene. Samtlige plasser er nå leid ut.

Vinteren var kort, men preget av ekstremt snøfall over en kort periode, noe som førte til utfordringer for vår leverandør av snørydding. Til tross for krevende forhold, opplevde vi at beboerne stilte opp og hjalp hverandre der det trengtes. Styret vil evaluere leverandørforholdet og vurdere tiltak for å styrke beredskapen ved lignende hendelser i fremtiden.

Miljøutvalget har stått for bevertning på dugnadene. 1. søndag i advent ble det arrangert julegrantenning med kanefart sammen med Søndre Fjeldstad Borettslag. Et musikkorps kom og spilte julesanger, det ble servert pølser, gløgg, saft og pepperkaker. Nissen kom med en gave til barna, før vi avsluttet med kanefart i borettslaget.

Rett før påske ble det lagt ut en liten quiz i borettslaget med trekning av et påskeegg.

Vi har ansvar for utleie av fellesrommet, fra 1.juni 2024 og med bookinger ut mai 2025, har rommet vært utleie 30 ganger.



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		291 377	2 576 163
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 817 870	-1 343 164
Tilbakeføring av avskrivning	15	71 755	71 755
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-31 875
Tillegg for nye langsiktige lån	18	74 296 444	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-57 083 466	-977 884
Innsk. øremerk. bankkto		-6 469	-3 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 460 394	-2 284 786
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 751 771	291 377
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 809 273	1 401 364
Kortsiktig gjeld		-57 502	-1 109 987
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 751 771	291 377



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 127 773	8 007 030	9 039 000	9 279 000
Ladeinntekter EL-bil		0	53 456	0	0
Andre inntekter	3	30 538	361 205	18 000 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 158 311	8 421 691	27 039 000	9 279 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 222	-45 261	-48 000	-48 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-237 000
Avskrivninger	15	-71 755	-71 755	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 688	-16 875	-14 000	-15 000
Andre honorarer		-112 000	-101 000	-108 000	-115 000
Forretningsførerhonorar		-150 270	-142 705	-151 200	-159 000
Konsulenthonorar	7	-81 769	-297 409	-100 000	-100 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-15 359 026	-3 181 577	-18 900 000	-808 000
Forsikringer		-576 637	-491 087	-540 000	-648 000
Kommunale avgifter	9	-1 708 270	-1 501 976	-1 694 200	-1 755 800
Energi/fyring		-85 985	-107 920	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 508	-537 326	-550 000	-572 000
Andre driftskostnader	10	-426 565	-433 168	-435 900	-692 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 442 895	-7 170 259	-22 914 300	-5 292 800
DRIFTSRESULTAT		-10 284 584	1 251 432	4 124 700	3 986 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 456	49 922	0	0
Finanskostnader	12	-3 562 742	-2 644 518	-3 200 800	-3 771 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 533 286	-2 594 596	-3 200 800	-3 771 000
ÅRSRESULTAT		-13 817 870	-1 343 164	923 900	215 200
Overføringer:					
Udekket tap		-13 817 870	-1 343 164		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 080 000	43 080 000
Tomt		1 142 118	1 142 118
Andre varige driftsmidler	15	332 510	404 265
Miljøbankkonto, øremerket		200 940	170 817
SUM ANLEGGSMIDLER		44 755 568	44 797 200
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		158 855	150 426
Andre kortsiktige fordringer	16	1 622 002	0
Driftskonto OBOS-banken		2 012 395	931 758
Sparekonto OBOS-banken		15 947	56 002
Sparekonto OBOS-banken II		74	263 178
SUM OMLØPSMIDLER		3 809 273	1 401 364
SUM EIENDELER		48 564 841	46 198 564
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Udekket tap	17	-43 753 012	-29 935 142
SUM EGENKAPITAL		-43 741 912	-29 924 042
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	73 735 094	56 522 116
Borettsinnskudd	19	18 323 900	18 323 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	190 257	166 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 249 251	75 012 619
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35 542	773 263
Påløpte renter		21 960	270 362
Påløpte avdrag		0	66 362
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 502	1 109 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 564 841	46 198 564
Pantstillelse	21	92 635 000	75 835 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Remy André Skovlie

Harald Aamoth

Anne Kristine Hansen

Tommy Nilsen



**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.

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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 855 157
Parkering	288 000
Eiendomsskatt	2 616
Leie tidl.år	500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 146 273

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-18 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 127 773

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	21 938
Utleie	8 600
SUM ANDRE INNTEKTER	30 538

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

Arbeidsgiveravgift	-48 222
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 222

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 173, jf. noten om andre driftskostnader.

Bilag tilknyttet føring H2 viser omsider at bevertningen gjelder både styret og andre komiteer.

Andre komiteer har også fått dekket bevertning.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand-OBOS	-15 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 282
AFRY Norway AS	-38 050
SUM KONSULENTHONORAR	-81 769

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag AS	-16 093 176
Selvaag AS- Kreditnota	1 622 002
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-14 471 174
Drift/vedlikehold bygninger	-344 644
Drift/vedlikehold VVS	-23 753
Drift/vedlikehold elektro	-30 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-208 955
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 076
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 834
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 330
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-16 431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 359 026

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

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

Eiendomsskatt	-2 624
Vann- og avløpsavgift	-1 034 759
Feieavgift	-26 928
Renovasjonsavgift	-643 959
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 708 270

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-113 717
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 788
Snørydding	-115 206
Gressklipping	-83 750
Andre fremmede tjenester	-3 379
Trykksaker	-3 448
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 173
Andre kontorkostnader	-1 731
Telefon, annet	-45 026
Porto	-200
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-12 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-426 565

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 968
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 488
SUM FINANSINTEKTER	29 456

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 562 597
Renter på leverandørgjeld	-145
SUM FINANSKOSTNADER	-3 562 742

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	43 080 000
SUM BYGNINGER	43 080 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.46

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

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

Byggetekn.kons.honorar	452 489	
Andre konsulent honorar	71 262	
Hovedentreprenør I	15 106 893	
Hovedentreprenør II	406 450	
Oslo Kommune	44 232	
Kostnadsføring prosjekt	-16 081 326	

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kjøkkenmodul		
Tilgang 2021	66 459	
Avskrevet tidligere	-16 613	
Avskrevet i år	-6 645	43 201
Møbler		
Tilgang 2020	343 528	
Avskrevet tidligere	-103 059	
Avskrevet i år	-34 353	206 116
TV		
Tilgang 2021	30 289	
Avskrevet tidligere	-15 142	
Avskrevet i år	-6 057	9 090
Lekeapparat		
Tilgang 2013	206 038	
Avskrevet tidligere	-206 037	1
Avfallsanlegg		
Kostpris	234 498	
Avskrevet tidligere	-234 497	1
SOLSKJERMING		
Tilgang 2022	91 626	
Tilgang 2023	31 875	
Avskrevet tidligere	-24 700	
Avskrevet i år	-24 700	74 101
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		332 510
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-71 755

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Selvaag As- Kreditnota	1 622 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 622 002

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-57 500 000
Nedbetalt tidligere	977 884
Nedbetalt i år	56 522 116

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-74 296 444
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	561 350

-73 735 094

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -73 735 094

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-18 323 900
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -18 323 900

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-190 257
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -190 257

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

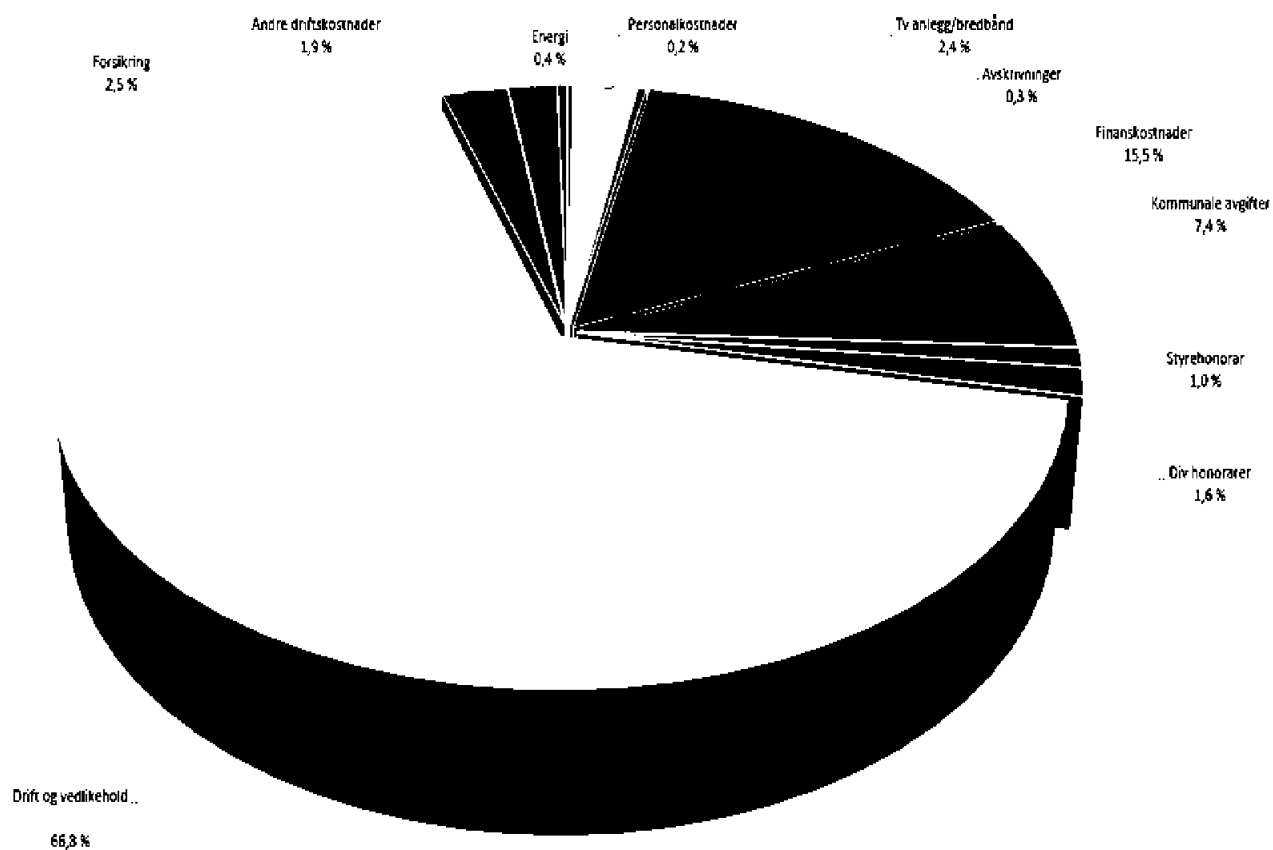
Borettsinnskudd	18 323 900
Pantelån	73 735 094
TOTALT	92 058 994

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	43 080 000
Tomt	1 142 118
TOTALT	44 222 118



Kostnadsdiagram





Boligomsetning 2024

<i>Antall soverom</i>	<i>Antall solgt</i>	<i>Gjennomsnittspris</i>
2	5	Kr. 4.725.411
3	4	Kr. 6.010.637

<i>Solgt</i>	<i>Totalpris</i>	<i>Antall soverom</i>
18.11.2024	4 853 000	2
23.10.2024	5 080 000	3
18.10.2024	4 752 085	2
14.10.2024	4 438 000	2
19.08.2024	5 138 000	2
28.05.2024	6 020 330	3
30.04.2024	6 721 108	3
30.04.2024	6 221 108	3
15.03.2024	4 445 970	2



Til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Fjeldstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Vedlegg 4 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

Selskapsnummer: 459 Selskapsnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Zaffer Khan leder møtet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eva Christin Fiedler Ihlen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Salg av redskapsbod for omgjøring til garasje</p> <p>Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide nødvendige avtaler for salg av garasjen, samt undertegne alle dokumenter som kreves for gjennomføringen av salget. Garasjen må selges til en av de 12 andelseierne som ikke disponerer en garasje idag. Styret pålegges å sikre at inntektene fra salget fra garasjen dekker kostnadene for omgjøring av redskapsboden til garasje samt erstatning for funksjonen til eksisterende redskapsbod.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Oppføring av lekeplass

Lekeplass med sosialt område oppføres på den kommunale tomten borettslaget har fått disponere av kommunen

- For
 Mot

Sak 7 Oppgradering av internveier

Årsmøtet gir styret fullmakt til å planlegge og gjennomføre oppgraderinger av borettslagets internveier og tilhørende infrastruktur. For å øke fremkommelighet i alle årstider for våre ulike beboergrupper. Tiltakene skal gjennomføres uten ytterligere låneopptak.

- For
 Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 230.000 / Miljøutvalget kr. 34.000 / Driftutvalget kr. 34.000

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Tommy Nilsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Tømmervåg
 Ståle Bie

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Anita Tomulevski Bjerregård
 Eva Thorkildsen
 Ingrid Pettersen Fossvoll
 John Roar Berger



Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tommy Nilsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Harald Rist Aamoth

Sak 11 Driftsutvalg

Medlem (kun 4 skal velges)

Alf Erik Olaussen

Anne Tømmervåg

Jarl Grønsveen

Richard Larsen

Sak 12 Miljøutvalg

Medlem (kun 4 skal velges)

Anne Kristine Hansen

Felix Muhirwa

Margrete Gryvill

Rene Wallach



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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