



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 696 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Calle Kumlin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 988 926	2 359 556
Sum inntekter		1 988 926	2 359 556
Kostnader			
Lønnskostnad		93 641	92 421
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 872
Annen driftskostnad		1 066 933	933 178
Sum kostnader		1 160 574	1 027 471
Driftsresultat		828 352	1 332 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 187	3 902
Sum finansinntekter		2 187	3 902
Annen finanskostnad		254 044	317 560
Sum finanskostnader		254 044	317 560
Netto finans		-251 857	-313 658
Ordinært resultat før skattekostnad		576 495	1 018 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		576 495	1 018 427
Årsresultat		576 495	1 018 427
Totalresultat		576 495	1 018 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		576 495	1 018 427
Sum overføringer og disponeringer		576 495	1 018 427



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		32 911 639	32 911 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		32 911 640	32 911 640
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 911 640	32 911 640
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		104 263	98 815
Sum fordringer		104 298	98 815
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		565 505	1 010 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		565 505	1 010 160
Sum omløpsmidler		669 802	1 108 975
SUM EIENDELER		33 581 442	34 020 615



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 565 533	7 989 038
Sum opptjent egenkapital		8 565 533	7 989 038
Sum egenkapital		8 569 533	7 993 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 000 000	12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		13 968 000	13 968 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 968 000	25 968 000
Sum langsiktig gjeld		24 968 000	25 968 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 582	45 163
Annen kortsiktig gjeld		6 327	14 415
Sum kortsiktig gjeld		43 909	59 577
Sum gjeld		25 011 909	26 027 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 581 442	34 020 615



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543405

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 696 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Calle Kumlin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 950 696 656
NORDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 988 926	2 359 556
Sum inntekter		1 988 926	2 359 556
Kostnader			
Lønnskostnad		93 641	92 421
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 872
Annen driftskostnad		1 066 933	933 178
Sum kostnader		1 160 574	1 027 471
Driftsresultat		828 352	1 332 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 187	3 902
Sum finansinntekter		2 187	3 902
Annen finanskostnad		254 044	317 560
Sum finanskostnader		254 044	317 560
Netto finans		-251 857	-313 658
Ordinært resultat før skattekostnad		576 495	1 018 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		576 495	1 018 427
Årsresultat		576 495	1 018 427
Totalresultat		576 495	1 018 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		576 495	1 018 427
Sum overføringer og disponeringer		576 495	1 018 427



Organisasjonsnr: 950 696 656
NORDJORDET BORETTSLAG

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		32 911 639	32 911 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		32 911 640	32 911 640
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 911 640	32 911 640
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		104 263	98 815
Sum fordringer		104 298	98 815
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		565 505	1 010 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		565 505	1 010 160
Sum omløpsmidler		669 802	1 108 975
SUM EIENDELER		33 581 442	34 020 615

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000



Sum innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 565 533	7 989 038
Sum opptjent egenkapital	8 565 533	7 989 038
Sum egenkapital	8 569 533	7 993 038
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 000 000	12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	13 968 000	13 968 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 968 000	25 968 000
Sum langsiktig gjeld	24 968 000	25 968 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	37 582	45 163
Annen kortsiktig gjeld	6 327	14 415
Sum kortsiktig gjeld	43 909	59 577
Sum gjeld	25 011 909	26 027 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 581 442	34 020 615



Organisasjonsnr: 950 696 656
NORDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

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

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Nordjordet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 17. juni 2021 kl. 17.00 Storstua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordjordet 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 Nordjordet Borettslag
avholdes torsdag 17. juni 2021 kl. 17.00 i Storstua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Aldersgrense for kjøp av bolig
 - B) Fast parkeringsplass - leie
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 19.05.2021
Styret i Nordjordet Borettslag

Marry-Anne Hellan/s/ Rune Fossedal/s/ Berit Marie Næss/s/

Ove Georg Svendsmark/s/ Britt Thon/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marry-Anne Hellan	2020-2021
Styremedlem	Rune Fossedal	2020-2022
Styremedlem	Berit Marie Næss	2020-2022
Styremedlem	Ove Georg Svendsmark	2020-2021
Styremedlem	Britt Thon	2020-2021
Varamedlem	Håkon Magne Ensrud	2020-2021
Varamedlem	Solveig Lang	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nordjordet Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Nordjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950696656, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Nordjordet 1-81

Gårds- og bruksnummer :
98 5

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.

Nordjordet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er SLM Revisjon AS.

Styrets arbeid juli 2020 – juni 2021.

Aktiviteter.

- 10 styremøter
- 5 informasjonsskriv til beboerne etter styremøter + 1 juleskriv
- Egen sikringsskurs til TV
- Renset takrenner i hele borettslaget
- Tilsyn på takene, skiftet ødelagte taksteiner
- Lekkasje fra tak over bolig i nr. 59, reparert
- Sjekk av brannvarslere i alle leiligheter, bortsett fra en leilighet der beboer ikke ønsket tilsyn
- Rundvask av trappehus
- Containerleie x 2
- Internett tilgang i Storstua re-åpnet
- Utarbeidet fullmaktsskjema ved bruk av universalnøkkel
- Heisstopp x 3, sannsynlig pga. kulde, blitt reparert
- Søkt og fått dispensasjon for ekstra dør (stoldør) i heisen.
- Omsetning av 5 leiligheter (Henly, Kristoffersen, Rud, Romnæs Olsen, Syversen)
- Carporter, byggemelding godkjent 30.03.2021. Leverandør Fjellhamar Bygg AS. På grunn av vannlekkasje er planlagt oppstart utsatt til høsten.
- Økonomien i borettslaget er tilfredsstillende. Fellesgjeld nedbetalt med 1 mill. i 2020, ½ mill. i januar og ½ mill. i desember. Vi må påregne merkbare økte kommunale avgifter fremover.

2 beboermøter som skulle vært avholdt i løpet av juli 2020 – juni 2021 ble avlyst pga. pandemien.

Dugnad 29.april med stor deltagelse fra beboerne. Hele 26 beboere møtte og deltok. Kaffe, vafler og sveler ble servert etter dugnaden.

Planer for neste styreperiode juni 2021 – mai 2022

- Styret har inngått avtale med OBOS prosjekt for å få utarbeidet en vedlikeholdsplan til fremtidig vedlikehold i vårt borettslag. Denne vil gjøre det lettere for borettslaget å prioritere nødvendig vedlikehold i fremtiden. Borettslaget er over 30 år gammelt, og det er naturlig at slitasje på bygningsmassen må følges opp i tiden som kommer. Når vedlikeholdsplanen er ferdig, vil den bli presentert for beboerne.
- Vi er i gang med å innhente tilbud på økning av strømmettet til borettslaget. Dette er nødvendig med hensyn til nye carporter og pålagt lademuligheter for Elbil.
- Tilfredsstill den enstemmige oppslutning på generalforsamling i 2020 om 2 beboermøter pr år.
- Gjennomføre vernerunde i borettslaget.



Velferdsaktiviteter.

- Det ble arrangert hyggekvelder for alle beboerne i januar, februar og mars 2020.

Pga. pandemien har det ikke vært arrangert hyggekvelder fra juli 2020 til d.d.

- Det har vært arrangert trim under nøye smittevern hensyn, x 1 september 2020, x 8 oktober 2020, x 2 november 2020.

Pga. pandemien har alle sosiale arrangementer blitt færre enn i et vanlig år.

- Julebord 2020 ble også avlyst.

Bente Sollien Findahl har ansvar for gjennomføring av både syforening, hyggekvelder og trimgruppe.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 988 926. Innkrevde felleskostnader på kr 1 960 356 er i henhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av forhåndsavklaring av forkjøpsretten.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 160 574. .

Dette er kr 205 051 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat på **kr 576 495** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 **kr 625 893** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordjordet Borettslag.

Lån

Nordjordet Borettslag har lån i Eika.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordjordet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 576 495. 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk 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 budsjetttall 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. An Association of Independent Accounting Firms SIGNICAT



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 31. mai 2021
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019 -	Budsjett 2020 -	Budsjett 2021 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 049 398	919 099	1 049 398	625 893
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res. regnskapet)	576 495	1 018 427	238 375	300 540
Tilbakeføring av avskrivning 14	0	1 872	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 000 000	-500 000	0	0
Red. annen langs. gjeld	0	-390 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-423 505	130 299	238 375	300 540
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	625 893	1 049 398	1 287 773	926 433

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	669 802	1 108 975
Kortsiktig gjeld	-43 909	-59 577
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	625 893	1 049 398



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019 -	Budsjett 2020 -	Budsjett 2021 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 960 356	1 959 156	1 959 000	1 962 000
Andre inntekter	3	28 570	400 400	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 988 926	2 359 556	1 959 000	1 972 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 641	-11 421	-12 900	-30 960
Styrehonorar	5	-81 000	-81 000	-91 000	-60 000
Avskrivninger	14	0	-1 872	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 656	-9 375	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-87 248	-84 790	-88 200	-91 000
Konsulenthonorar	7	-33 460	-5 960	-5 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-214 997	-92 942	-368 500	-400 000
Forsikringer		-71 476	-65 083	-71 610	-75 000
Kommunale avgifter	9	-351 706	-309 786	-334 000	-350 000
Energi/fyring		-33 793	-52 424	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 064	-146 213	-161 500	-155 000
Andre driftskostnader	10	-115 533	-166 606	-152 915	-145 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 160 574	-1 027 471	-1 365 625	-1 458 460
DRIFTSRESULTAT		828 352	1 332 085	593 375	513 540
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 187	3 902	0	0
Finanskostnader	12	-254 044	-317 560	-355 000	-213 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-251 857	-313 658	-355 000	-213 000
ÅRSRESULTAT		576 495	1 018 427	238 375	300 540
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		576 495	1 018 427		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 911 639	32 911 639
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		32 911 640	32 911 640
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 071	4 141
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		100 192	94 674
Driftskonto OBOS-banken		458 964	406 413
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 560	500
Sparekonto OBOS-banken		101 981	603 247
SUM OMLØPSMIDLER		669 802	1 108 975
SUM EIENDELER		33 581 442	34 020 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		8 565 533	7 989 038
SUM EGENKAPITAL		8 569 533	7 993 038
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 000 000	12 000 000
Borettsinnskudd	16	13 968 000	13 968 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 968 000	25 968 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 045	12 133
Leverandørgjeld		37 582	45 163
Annen kortsiktig gjeld	17	2 282	2 282
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 909	59 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 581 442	34 020 615
Pantstillelse	18	29 860 000	31 311 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 19.05.2021
Styret i Nordjordet Borettslag

Marry-Anne Hellan/s/

Rune Fossedal/s/

Berit Marie Næss/s/

Ove Georg Svendsmark/s/

Britt Thon/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 909 956
Garasje	51 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 961 556

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 960 356

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	1 200
Fakturering beboer for forhåndsavklaring forkjøpsrett	27 300
Korrigeringer på reskonto	70
SUM ANDRE INNETEKTER	28 570

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

Arbeidsgiveravgift	-11 421
Yrkesskadeforsikring	-1 220
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 641

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 2019/2020, og er på kr 81 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 656.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-30 940
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-33 460

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 764
Drift/vedlikehold elektro	-34 883
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 406
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 333
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 190
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 313
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-13 777
Kostnader dugnader	-910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-214 997

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-351 706
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-351 706

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

Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 803
Driftsmateriell	-8 762
Lyspærer og sikringer	-1 781
Renhold ved firmaer	-31 079
Snørydding	-28 029
Gressklipping	-13 502
Andre fremmede tjenester	-217
Andre kontorkostnader	-7 839
Porto	-497
Bank- og kortgebyr	-3 030
Velferdskostnader	-6 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 533

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 981
SUM FINANSINTEKTER	2 187

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-254 044
SUM FINANSKOSTNADER	-254 044

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1989	32 911 639
SUM BYGNINGER	32 911 639

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.98/bnr.5

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	28 401	
Avskrevet tidligere	-26 528	
Avskrevet i år	-1 872	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-1 872**

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2011	-14 670 000	
Nedbetalt tidligere	2 670 000	
Nedbetalt i år	1 000 000	
		-11 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 000 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Eika	Første avdrag er 30/04-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2022	
7, 8, 16, 17, 23, 24		900
25, 32, 33, 34		900
1, 2, 3, 4, 5, 6		950
9, 10, 11, 12, 13, 14		950
15, 18, 19, 20, 21, 22		950
26, 27, 28, 29, 30, 31		950
35, 36, 37, 38, 39, 40		950

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-13 968 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 968 000

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar og Arbeidsgiveravgift 2019	-2 282
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 282

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 190 000
Pantelån	14 670 000
TOTALT	29 860 000

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

Bygninger	32 911 639
TOTALT	32 911 639



3. GODTGJØRELSER

A) Styret:

Styrehonorar er satt ned til totalt kr. 45.600,-.

Styrets innstilling – flg. fordeling:

Leder kr. 12.000,- styremedlemmer kr. 8.400,-

4. INNKOMNE FORSLAG

Innkommet forslag fra styret: (Ingen innkomne forslag fra andre andelseiere)

- A) Vårt seniorborettslag har aldersgrense på 60 år for nye beboere. Styret foreslår at nedre grense settes til 55 år, noe som er mer i tråd med øvrige seniorborettslag i regionen.

Styrets innstilling:

Styret går inn for å sette nedre aldersgrense for kjøp av bolig i Nordjordet Borettslag til 55 år.

- B) Beboere som har fast reservert parkeringsplass til bil, må betale for dette etter sats bestemt av styret.
(dette gjelder ikke parkering i garasje og carport – de betaler månedsleie)

Styrets innstilling:

Styret foreslår en månedsleie på kr. 100,- for leie av fast p-plass.



5. Valg av tillitsvalgte

GENERALFORSAMLINGEN 2021.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag på styreleder for 1 år,
2 styremedlemmer som er på valg for de neste 2 år og
2 varamedlemmer som velges for 1 år:

Styret:

Styreleder: Marry-Anne Hellan, gjenvalg

Styremedlemmer:

Britt Thon, gjenvalg
Ove Svendsmark, gjenvalg

Varamedlemmer:

Egil Kristoffersen
Liv Berit Henly

Det var kun forslagene på styreleder og varamedlemmene som
var enstemmig.

Ingen i valgkomiteen ønsker gjenvalg.

For valgkomiteen

Odd Kolseth
(sign.)

Kjerstin Bjerke
(sign.)

Trygve Røed
(sign.)



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger 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.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....