



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 087 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o Bori BBL
Bjørnsøns 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: Odd Reinlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 920 154	4 499 686
Sum inntekter		4 920 154	4 499 686
Kostnader			
Lønnskostnad		318 190	325 681
Annen driftskostnad		4 146 047	7 112 571
Sum kostnader		4 464 235	7 438 253
Driftsresultat		455 919	-2 938 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 790	30 861
Sum finansinntekter		1 790	30 861
Annen rentekostnad		207 532	235 608
Sum finanskostnader		207 532	235 608
Netto finans		-205 742	-204 747
Ordinært resultat før skattekostnad		250 175	-3 143 313
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 175	-3 143 313
Årsresultat		250 176	-3 143 314
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-3 142 571
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 176	-743
Sum overføringer og disponeringer		250 176	-3 143 314



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 394 967	12 394 967
Sum varige driftsmidler		12 394 967	12 394 967
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 703	5 484
Andre fordringer		412 703	64 175
Sum fordringer		423 406	69 659
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 664 572	2 298 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 664 572	2 298 917
Sum omløpsmidler		2 087 979	2 368 577
SUM EIENDELER		14 482 946	14 763 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		830 482	580 306



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		830 482	580 306
Sum egenkapital		838 882	588 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 248 019	9 849 095
Øvrig langsiktig gjeld		4 209 820	4 209 820
Sum annen langsiktig gjeld		13 457 839	14 058 915
Sum langsiktig gjeld		13 457 839	14 058 915
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		186 176	115 158
Annen kortsiktig gjeld		49	765
Sum kortsiktig gjeld		186 225	115 923
Sum gjeld		13 644 064	14 174 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 482 946	14 763 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 263337

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 087 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o Bori BBL
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: Odd Reinlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 848 087 602
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 920 154	4 499 686
Sum inntekter		4 920 154	4 499 686
Kostnader			
Lønnskostnad		318 190	325 681
Annen driftskostnad		4 146 047	7 112 571
Sum kostnader		4 464 235	7 438 253
Driftsresultat		455 919	-2 938 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 790	30 861
Sum finansinntekter		1 790	30 861
Annen rentekostnad		207 532	235 608
Sum finanskostnader		207 532	235 608
Netto finans		-205 742	-204 747
Ordinært resultat før skattekostnad		250 175	-3 143 313
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 175	-3 143 313
Årsresultat		250 176	-3 143 314
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-3 142 571
Overføringer til/fra annen egenkapital		250 176	-743
Sum overføringer og disponeringer		250 176	-3 143 314



Organisasjonsnr: 848 087 602
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 394 967	12 394 967
Sum varige driftsmidler		12 394 967	12 394 967
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 703	5 484
Andre fordringer		412 703	64 175
Sum fordringer		423 406	69 659
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 664 572	2 298 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 664 572	2 298 917
Sum omløpsmidler		2 087 979	2 368 577
SUM EIENDELER		14 482 946	14 763 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		830 482	580 306
Sum opptjent egenkapital		830 482	580 306
Sum egenkapital		838 882	588 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 248 019	9 849 095



Øvrig langsiktig gjeld	4 209 820	4 209 820
Sum annen langsiktig gjeld	13 457 839	14 058 915
Sum langsiktig gjeld	13 457 839	14 058 915
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	186 176	115 158
Annen kortsiktig gjeld	49	765
Sum kortsiktig gjeld	186 225	115 923
Sum gjeld	13 644 064	14 174 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 482 946	14 763 544



Organisasjonsnr: 848 087 602
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	289000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 920 154	4 499 686	4 905 373	5 229 748
Sum inntekter	4 920 154	4 499 686	4 905 373	5 229 748
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	29 190	40 246	40 749	41 727
Styrehonorar	289 000	285 435	289 000	295 936
Revisjonshonorar	5 575	5 575	5 800	6 090
Forretningsførerhonorar	116 632	112 992	116 631	119 430
Konsulenttjenester	70 288	17 303	9 188	43 600
Kontingenter	32 109	34 818	32 109	32 109
Drift og vedlikehold	1 169 007	624 030	802 000	929 000
Større vedlikehold/påkostninger	197 165	4 007 591	300 000	604 250
Forsikringer	346 245	342 805	360 500	364 682
Kommunale avgifter	1 591 560	1 332 893	1 249 500	1 673 000
Eiendomsskatt	213 626	143 249	206 000	224 000
Kostnader til sameier	314 427	285 005	344 518	338 611
Energi/fyring	24 678	152 564	80 000	60 000
Andre driftskostnader	64 735	53 746	68 250	80 900
Sum kostnader	4 464 235	7 438 253	3 904 245	4 813 335
Driftsresultat	455 919	-2 938 567	1 001 128	416 413
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	1 790	30 861	2 500	1 500
Rentekostnader	207 532	235 608	285 600	162 260
Sum finansposter	-205 742	-204 747	-283 100	-160 760
Årets resultat	250 176	-3 143 314	718 028	255 653
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	250 176	-743	0	0
Udekket tap	0	-3 142 571	0	0
Sum disponering	250 176	-3 143 314	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	4 497 547	4 497 547
Bygninger	7 897 420	7 897 420
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	10 703	5 484
Kortsiktige fordringer	35 988	64 175
Forskuddsbetalte kostnader	376 715	0
Bank	1 664 572	2 298 917
Sum omløpsmidler	2 087 979	2 368 577
SUM EIENDELER	14 482 946	14 763 544



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	8 400	8 400
Opptjent egenkapital	830 482	580 306
Sum egenkapital	838 882	588 706
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	9 248 019	9 849 095
Borettsinnskudd	4 201 820	4 201 820
Garasje innskudd	8 000	8 000
Sum langsiktig gjeld	13 457 839	14 058 915
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	49	0
Leverandørgjeld	186 176	115 158
Annen kortsiktig gjeld	0	765
Sum kortsiktig gjeld	186 225	115 923
Sum gjeld	13 644 064	14 174 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 482 946	14 763 544

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Nordbyveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Odd Reinlie
Styreleder

Olafur Daniel Jonsson
Styremedlem

Omar El Alami
Styremedlem

Heidi Helvig
Styremedlem

Christel Reynolds
Styremedlem

268 Nordbyveien Borettslag



Nordbyveien Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Odd Reinlie	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	: Christel Reynolds	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Omar El alami	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Olafur Daniel Jonsson	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Heidi Helvig	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Kari Viddal	:	(valgt for 1 år i 2020)
Edel Bratlie	:	(valgt for 1 år i 2020)

Valgkomite:

Camilla Andresen	:	(valgt for 1 år i 2020)
Karl-Erik Bjerkaas	:	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i BORI's generalforsamling i 2020:

Odd Reinlie	:	som delegat
Omar El alami	:	som delegat
Christel Reynolds	:	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nordbyveien Borettslag ble stiftet 05/07/1972 og har organisasjonsnummer 848 097 602

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til 848097602@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Nordbyveien Borettslag, 848 097 602
Postboks 2719
7439 Trondheim



Bygningsadresser:

Borettslaget består av 84 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger med adresse Nordbyveien 19 til nr. 203

Eiendommen har gnr. 71, bnr. 38 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret har høsten 2020 implementert Bori HMS-webbaserte internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

4.1 Behandling av saker

Siden forrige digitale generalforsamling 2. juni 2020 har styret avholdt 15 møter og behandlet saker bl.a. knyttet til:

- Godkjenning av nye eiere
- Tildeling av bruksrett til garasje og motorvarmeplass
- Økonomi og budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Skriv om brannsikkerhet
- Vedlikehold og reparasjoner
- Vår- og høstdugnad
- Gjennomføring av flere befaringer sammen med fagmann
- Deltagelse på FO-møter
- Rundskriv
- HMS-aktiviteter

Større saker:

- Etablere løsning for lading av El- og hybrid bil
- Forsikringssaker som følge av vannskade i våtrom
- Innkjøp av beis og koordinering av beising av garasjer
- Etablere borettslagets hjemmeside

4.2 Omsetning av andeler – salg av leiligheter

Det har blitt omsatt 6 andeler i perioden. 6 stk. 4 roms og 1 stk. 3 roms. Størrelsen varierte fra 80 kvm til 145 kvm.



39	80	3	3.590.000
129	89	4	4.550.000
105	89	4	3.675.000
131	89	4	3.700.000
199	126	4	3.800.000
21	145	4	4.700.000
133	143	4	5.050.000

4.3 Andre saker

- Styret av avsluttet sak mellom 2 boenheter hvor den ene har bygd en kube som går inn på naboens område.
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

4.4. Eksterne aktører

- Styret har i perioden benyttet følgende eksterne aktører:
 - Hus og Gårdservice – Vedlikehold og reparasjon
 - Partner Elektro – Elektriker arbeid
 - Roger Olsen Vedlikehold – utenomhus arbeid
 - ByggPartner - takprosjektet
 - Bori BBL – rådgivning
 - NBBL – rådgivning
 - Karlsen VVS
 - Skadedyrvakta
 - Fremtind forsikring
 - Forsikringsselskapet If
 - Forsikringsselskapet Gjensidige
 - Mycoteam – for aldersvurdering av råteskade
 - Proff Elektriker – ladeinfrastruktur
 - Ladeklar – vedlikehold og administrasjon av ladeløsning
- Avtale med Tømrer 1
 - Styret vil i 2021 inngå avtale med Tømrer 1 for løpende vedlikehold av borettslagets bygningsmasse.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 455 919. Samlet resultat utgjør kr 250 176. Resultatet er inklusive rentkostander med tar ikke hensyn til avdrag på lån. Samlet resultat i kr. 467 852 dårligere enn budsjettet.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1 901.754.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.



Noen kommentarer til enkelt negative avvik i regnskapet i forhold til budsjett:

- Konto for drift og større vedlikehold/påkostninger utgjør i sum Kr. 1.366.172 mot budsjettert kr. 1.102.000. Dette gir et negativt avvik på kr. 264.172. Dette gjelder investering i strøminfrastruktur som klargjør for etablering av ladeinfrastruktur i garasjer og utplasser.
- Konto for konsulenttenester har et negativt avvik på kr. 26.688. Dette gjelder bruk av selskapet Mycoteam for aldersvurdering av råteskade i forbindelse med vannskade på bad samt investering og implementering av BORI web-baserte HMS-system (se punkt 3C for nærmere beskrivelse av systemet)
- Det var stor usikkerhet når styret budsjetterte de kommunale utgiftene grunnet sammenslåing av Skedsmo, Fet og Lillestrøm til Lillestrøm kommune. Styret budsjetterte med kr. 1.249.500. De reelle kommunale utgiftene for 2020 ble kr. 1.591.560, dvs. et negativt avvik på kr. 342.060.

Det er gjennomført prioriterte vedlikeholdsoppgaver i 2020 som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Styret har pr. dags dato en vedlikeholdsplan basert på befaring og anbefaling fra fagmann som legges til grunn for nødvendig vedlikehold i 2021.

I perioden har styret håndtert 5 forsikringssaker som følge av vannskade på bad som skyldes brudd i avløpsrør. Se under punkt 6 styrets plan mht. kontroll av vann- og avløpsrør ved andelseier plan for renovering av våtrom.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

6.1 Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

6.2 Vedlikehold 2021:

- Beising av boenhet, vinduer og boder utsatt til 2022
 - På grunn av borettslaget økonomiske status er beising for boenhet og bod utsatt fra 2021 til 2022. Styret har vært i dialog med fagmann som har bekreftet at dette er en forsvarlig beslutning.

- Styret vil imidlertid gjennomføre en befaring og komme med informasjon til berørte boenheter om nødvendig beising av endevegger.
- Beising av gjerder og vinduer:
 - Andelseiere som ønsker å ferdigstille beis av gjerder og vinduer i riktig farge(hvite vinduer og røde gjerder) i 2021 kan ta kontakt med styret. Endelig ferdigstilling av vinduer og gjerder skal være gjort 2022
- Vedlikehold av bygningsmasse iht. vedlikeholdsplan basert på befaring og anbefaling fra fagmann

6.2 Større oppgaver:

• **Ladeløsning for el- og hybrid bil**

- Ferdigstille ladeinfrastruktur i garasjer og uteplasser klargjort for ettermontering av Easee Charge ladestasjon for El- og hybrid bil. Andelseiere vil i løpet av 1. kvartal motta tilbud om ladeløsning

• **Kontroll av vann- og avløpsrør ved reovering av våtrom**

- I perioden har styret behandlet 5 forsikringssaker som følge av vannskade i våtrom. Tilbakemelding fra takstmenn, teknisk avdeling i BORI samt borettslagets fagmann, er at dagens avløp- og vannrør i borettslaget er 50 år gamle og det vil være en risiko for at lekkasje kan oppstå.
- Borettslaget har vedlikeholdsplikt når det gjelder rør bygd inn i bærende veggkonstruksjoner. På sikt kan det bli en utfordrende situasjon at forsikringsselskap ikke lengre vil påta seg skadeansvar og skadeutbedring dersom det kan konkluderes med et manglende vedlikeholdsansvar fra borettslagets side.
- En fremtidig utskifting av slike rør vil ha en betydelig kostnad for borettslaget og det må derfor utarbeides en strategi og plan for hvordan dette vedlikeholdsansvaret kan bli varetatt på sikt.
- Som første steg i dette arbeide er det viktig at beboer som skal reovere eller har planer om å reovere våtrom, tar kontakt med styret slik at styret sammen med fagmann kan foreta en besiktelse av vann- og avløpsrør. Styret har derfor foreslått en nytt punkt i vedtekter for Nordbyveien borettslag.(Se punkt 5-1 (9).

• **Vurdere parkeringsløsning**

Beskrivelse:

- Borettslaget har i tider utfordring knyttet til parkeringsplass både for andelseiere og gjester. Alle andelseiere har i henhold til vedtekter for garasje og motorvarmer rett til en reservert parkeringsplass – garasje eller uteplass.

- Det er i dag blitt mer og mer vanlig med mer enn en bil per husstand som gjør at ikke reserverte plasser (gjesteplasser) nesten alltid er opptatte. Det er heller ikke alltid at man benytter seg av bruksretten til sin faste parkerings-plass og parkerer på en ledig ikke reservert plass (gjesteplass). Dette resulterer bl.a. i at det kan være vanskelig for borettslagets gjester å finne en ledig parkeringsplass samt for de husstander som har mer enn en bil. I tillegg har styret også mottatt meldinger om at det parkeres ulovlig på plass som er reservert for en annen andelseier.

Alternative løsninger:

Styret vil se på alternative løsninger som kan gi en bedre parkeringsløsning både for andelseiere og borettslagets gjester:

- Utvide antall reserverte plasser, dvs. bruke noen av dagens ikke reserverte plasser (gjesteplasser) til å bli reserverte plasser.
 - Merke opp et antall gjesteplasser som tydeliggjør at dette er plasser for borettslagets gjester
 - Innføre oblat for biler som har reservert garasje- eller uteplass
 - Innføre parkeringsbevis som gjester kan benytte ved parkering på gjesteplass
 - vurdere avtale med et parkeringsselskap som sikrer at valgt parkeringsløsningen og våre vedtekter for parkering i borettslaget etterleves
- Styret vil i sammenheng med dette se på parkeringsløsninger som har blitt innført i de øvrige borettslagene i Skjettenbyen og hvilken erfaring man har hatt med løsningene.

6.3 Forsikringer:

Bygningsforsikringen i Fremtind reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5,4 %.

6.4 Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

6.5 Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



6.4 Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

6.5 Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Skjetten, 23. februar 2021

Omar El alami
styremedlem

Odd Reinlie
styreleder

Christel Reynolds
nestleder

Olafur Daniél Jonsson
styremedlem

Heidi Helvig
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 920 154	4 499 686	4 905 373	5 229 748
Sum inntekter		4 920 154	4 499 686	4 905 373	5 229 748
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	29 190	40 246	40 749	41 727
Styrehonorar	3	289 000	285 435	289 000	295 936
Revisjonshonorar	3	5 575	5 575	5 800	6 090
Forretningsførerhonorar		116 632	112 992	116 631	119 430
Konsulenttjenester	4	70 288	17 303	9 188	43 600
Kontingenter		32 109	34 818	32 109	32 109
Drift og vedlikehold	5	1 169 007	624 030	802 000	929 000
Større vedlikehold/påkostninger		197 165	4 007 591	300 000	604 250
Forsikringer		346 245	342 805	360 500	364 682
Kommunale avgifter		1 591 560	1 332 893	1 249 500	1 673 000
Eiendomsskatt		213 626	143 249	206 000	224 000
Kostnader til sameier		314 427	285 005	344 518	338 611
Energi/lys	6	24 678	152 564	80 000	60 000
Andre driftskostnader	7	64 735	53 746	68 250	80 900
Sum kostnader		4 464 235	7 438 253	3 904 245	4 813 335
Driftsresultat		455 919	-2 938 567	1 001 128	416 413
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 790	30 861	2 500	1 500
Rentekostnader		207 532	235 608	285 600	162 260
Sum finansposter		-205 742	-204 747	-283 100	-160 760
Årets resultat		250 176	-3 143 314	718 028	255 653
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	10	250 176	-743	0	0
Udekket tap	10	0	-3 142 571	0	0
Sum disponering		250 176	-3 143 314	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 13	4 497 547	4 497 547
Bygninger	8, 13	7 897 420	7 897 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 703	5 484
Kortsiktige fordringer		35 988	64 175
Forskuddsbetalte kostnader		376 715	0
Bank		1 664 572	2 298 917
Sum omløpsmidler		2 087 979	2 368 577
SUM EIENDELER		14 482 946	14 763 544

268 Nordbyveien Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	8 400	8 400
Opptjent egenkapital	10	830 482	580 306
Sum egenkapital		838 882	588 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 13	9 248 019	9 849 095
Borettsinnskudd	12, 13	4 201 820	4 201 820
Garasje innskudd		8 000	8 000
Sum langsiktig gjeld		13 457 839	14 058 915
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		49	0
Leverandørgjeld		186 176	115 158
Annen kortsiktig gjeld		0	765
Sum kortsiktig gjeld		186 225	115 923
Sum gjeld		13 644 064	14 174 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 482 946	14 763 544

Pant og sikkerhetsstillelse 13

Lillestrøm 31.12.20
Nordbyveien Borettslag

Sted:Skjetten, dato: 23. Februar 2021

Odd Reinlie
Styreleder

Olafur Daniel Jónsson
Styremedlem

Omar El Alami
Styremedlem

Heidi Helvig
Styremedlem

Christel Reynolds
Styremedlem

268 Nordbyveien Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	3 616 596	3 442 560
Garasje	329 400	329 400
Renhold	5 184	5 184
Tilbygg	81 350	66 850
Stipulerte renter	285 744	163 092
Stipulerte avdrag	566 580	456 900
Motorvarmer	34 300	34 500
Parkeringsplasser/Carport	1 000	1 200
Sum	4 920 154	4 499 686

Note 2 - Lønns- og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	40 749	40 246
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-11 559	0
Sum	29 190	40 246

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	289 000	285 435
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 575	5 575
Sum	294 575	291 010

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020
I tillegg har styret fått dekket utgifter til styremat og middag med kr 3 435,-

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	14 268	9 828
Teknisk bistand	19 855	2 500
Vedlikeholdsplan/HMS	24 163	1 188
Andre forvaltningstjenester	12 002	3 787
Sum	70 288	17 303

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	0	82 733
Vedlikehold bygg	313 545	268 290
Vedlikehold VVS	51 374	19 625
Vedlikehold elektro	588 463	28 438
Vedlikehold utvendige anlegg	49 433	16 654
Kostnader til dugnad	707	7 307
Egenandel forsikringskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	146 424	144 684
Snøbrøyting/strøing/feiling	19 061	36 299
Sum	1 169 007	624 030

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	24 678	152 564
Sum	24 678	152 564



NOTER

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	0	1 000
Sjøpeltømming/Container	17 396	0
Lyspærer, sikringer m.m.	763	0
Verktøy og redskaper	0	1 158
Nøkler, låser og skilt	809	387
Skadedyrb. & Soppkontroll	8 918	8 810
Kontorrekvisita	4 828	4 877
Kostnader tillitsvalgte	3 435	7 144
Generalforsamling/årsmøte	13 879	13 449
Andre kontorkostnader	3 600	3 383
IT-Kostnader	2 943	9 350
Porto	1 428	0
Gaver	0	870
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 757	3 318
Velferdskostnader	2 980	0
Sum	64 735	53 746

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 897 420	4 497 547
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 897 420	4 497 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 897 420	4 497 547

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andelskapital

		Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	8 400	84	100	8 400



NOTER

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	580 306	3 723 620
Tilført til/fra EK fra årets resultat	250 176	-743
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	0	-3 142 571
Opptjent egenkapital 31.12	830 482	580 306

Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018177949
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	10 272 000
Lånesaldo 01.01:	9 849 095
Avdrag i perioden:	601 076
Lånesaldo 31.12:	9 248 019
Saldo 5 år frem i tid:	6 013 941

Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	13 449 839	14 050 915
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 394 967	12 394 967

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	14 501 820	14 501 820

Note 14 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 84/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2020	2019
Garantiansvar	3 901 717	5 864 844



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	2 252 654	1 819 174
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	250 176	-3 143 314
Opptak langsiktig gjeld	0	10 272 000
Avdrag langsiktig gjeld	-601 076	-6 695 206
B. Årets endringer disponible midler	-350 900	433 480
C. Disponible midler 31.12	1 901 754	2 252 654
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 087 979	2 368 577
- Kortsiktig gjeld	186 225	115 923
= Disponible midler 31.12	1 901 754	2 252 654



Til generalforsamlingen i Nordbyveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordbyveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 250 176. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 årsberetningen 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.



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 bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 4. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
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.