



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 434 238
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		497 084	477 615
Sum inntekter		497 084	477 615
Kostnader			
Lønnskostnad		27 525	28 525
Annen driftskostnad		528 325	439 611
Sum kostnader		555 850	468 136
Driftsresultat		-58 766	9 479
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		486	1 079
Sum finansinntekter		486	1 079
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		486	1 079
Ordinært resultat før skattekostnad		-58 280	10 558
Ordinært resultat etter skattekostnad		-58 280	10 558
Årsresultat		-58 280	10 558
Totalresultat		-58 280	10 558
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-58 280	10 558
Sum overføringer og disponeringer		-58 280	10 558



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		30 100 000	30 100 000
Sum varige driftsmidler		30 100 000	30 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 100 000	30 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 548	64 600
Sum fordringer		20 548	64 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		138 780	199 070
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		138 780	199 070
Sum omløpsmidler		159 328	263 669
SUM EIENDELER		30 259 328	30 363 669

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 132 169	20 190 449
Sum opptjent egenkapital		20 132 169	20 190 449
Sum egenkapital		20 133 669	20 191 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		10 078 500	10 078 500
Sum annen langsiktig gjeld		10 078 500	10 078 500
Sum langsiktig gjeld		10 078 500	10 078 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 159	93 221
Sum kortsiktig gjeld		47 159	93 221
Sum gjeld		10 125 659	10 171 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 259 328	30 363 669



Til andelseierne i Nedre Steensgaarden Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nedre Steensgaarden Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 15. april kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er tirsdag 20.april kl. 09:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nedre Steensgaarden Borettslag
avholdes digitalt på www.vibbo.no/607 i perioden 15.04.21 til 20.04.21.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg protokollvitner

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 SAKER

- A) Calling-anlegget
- B) Montering elektrisk døråpner

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 18.februar 2021
Styret i Nedre Steensgaarden Borettslag

Bjørn Nygård /s/

Pål Kasper Hjemdal /s/

Maria Holth /s/

Lisa Tennevoll Jensen /s/

Eli Moen /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Nygård	Stensgata 30
Styremedlem	Pål Kasper Hjemdal	Stensgata 30
Styremedlem	Maria Holth	Stensgata 30
Styremedlem	Lisa Tennevoll Jensen	Stensgata 30
Styremedlem	Eli Moen	Stensgata 30
Varamedlem	Tom Ralph Stillesby	Stensgata 30
Varamedlem	Knut Wahlstrøm	Stensgata 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Eli Moen	Stensgata 30
----------	----------	--------------

Valgkomiteen

Maria Holth	Stensgata 30
Jannicke Knudsen	Flyttet

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 Nedre Steensgaarden Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Nedre Steensgaarden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 434 238, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensgata 30

Gårds- og bruksnummer :
216 198

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten, kjøpt i 2002 er på 642 m².

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.

Nedre Steensgaarden 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter i Korona-året 2020. I tillegg har styret hatt samarbeid internt og med leverandører via epost og telefon.

Styret økte felleskostnadene med 10% den 01.01.21 (uendret siden 01.01.18), for å dekke noen større kostnader i 2020 og skaffe borettslaget oppspart kapital for senere vedlikehold og oppgraderinger de neste årene.

Styret har brukt mest tid på følgende oppgaver denne perioden:

- bytte av garasjeport (forsikringssak)
- ny oppgradert brannsentral
- ny avtale på bredbånd/TV (Telia/Get)
- redusert forsikring (Tryg)
- redusert priser på service avtale og kredit fakturaer (intern uro i Schindler)
- oppgradering/bytte av belysning i fellesarealer
- bytte av defekte nødlis i inngangsparti og garasje
- forbedrings arbeid med vaktmester og renholdere
- stopp tagging
- møter/samarbeid med styreledere i Stensgata 28 og 34/36

Vårt samarbeid med forsikringselskap, forretningsfører, brannsentral, vaktmester og renholder har fungert svært bra.

Det forrige styret tegnet ny kontrakt med Telia og Rudolfsen (vaktmester/renhold) og det nye styret har reforhandlet forsikringsavtalen (Tryg) og service avtale på heis (Schindler).

Fra høsten 2021 og i 2022 har styret påbegynt arbeid med å innhente tilbud på ny/oppgradert tavle ute for telefon calling, ny inngangsdør og vedlikeholds spyling av rør (avløp/bad/kjøkken).

HMS planen er fortløpende organisert i rutiner, slik at det er blitt enklere å se når de enkelte tiltak i forhold til brann og sikkerhet skal sjekkes og følges opp.

Det har vært ett ordinært kjøp/salg av leilighet dette året.

På grunn av corona ble det ikke arrangert felles dugnad dette året, men oppgaver ble fordelt enkeltvis.

Årets høye aktivitet viser igjen at også for de neste årene bør fremtidige styremedlemmer ha nok tid, engasjement og entusiasme til å delta på alle styremøter, arbeidsmøter og andre tidkrevende tiltak i borettslagets regi. Det er også i beboernes egen interesse at man har engasjerte og aktive folk som tar vare på de verdier som er i vårt rolige borettslag.



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 497 084.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger for lading el-biler i garasjen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 555 850.

Dette er kr 113 150 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til heis og ny garasjeport.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 58 280 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 112 169 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 115 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med energikostnader for 2021 som er noe over 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er reforhandlet av styret noe som medførte ca. 24 % lavere premie for 2021.

Generelt vil premieendring endre seg som en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Steensgaarden Borettslag.

Lån

Nedre Steensgaarden Borettslag ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1.1.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Steensgaarden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Steensgaarden Borettslags årsregnskap som 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Nedre Steensgaarden Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

Oslo, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

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.	170 449	159 890	170 449	112 169
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-58 280	10 558	13 300	22 600
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-58 280	10 558	13 300	22 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	112 169	170 448	183 749	134 769

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	159 328	263 669
Kortsiktig gjeld	-47 159	-93 221
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	112 169	170 448



NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	469 968	464 980	455 000	540 000
Andre inntekter	3	27 116	12 635	0	3 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		497 084	477 615	455 000	543 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 525	-3 525	-3 500	-4 200
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 170	-3 625	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-32 135	-31 320	-32 200	-33 000
Konsulenthonorar	7	-2 508	-1 688	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-178 594	-115 447	-84 000	-115 000
Forsikringer		-44 333	-46 101	-47 800	-46 000
Kommunale avgifter	9	-94 042	-86 737	-93 600	-95 400
Energi/fyring		-23 546	-29 990	-30 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 481	-55 001	-56 600	-82 000
Andre driftskostnader	10	-75 515	-66 703	-60 000	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-555 850	-468 136	-442 700	-520 600
DRIFTSRESULTAT		-58 766	9 479	12 300	22 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	486	1 079	1 000	200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		486	1 079	1 000	200
ÅRSRESULTAT		-58 280	10 558	13 300	22 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	10 558		
Fra opptjent egenkapital		-58 280	0		



NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 477 000	23 477 000
Tomt		6 623 000	6 623 000
SUM ANLEGGSMIDLER		30 100 000	30 100 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 548	64 600
Driftskonto OBOS-banken		61 945	97 697
Sparekonto OBOS-banken		76 835	101 373
SUM OMLØPSMIDLER		159 328	263 669
SUM EIENDELER		30 259 328	30 363 669
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		20 132 169	20 190 449
SUM EGENKAPITAL		20 133 669	20 191 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	10 078 500	10 078 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 078 500	10 078 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 159	93 221
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 159	93 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 259 328	30 363 669
Pantstillelse	14	10 078 500	10 078 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02 2021

Styret i Nedre Steensgaarden Borettslag

Bjørn Nygård /s/

Pål Kasper Hjemdal /s/

Maria Holth /s/

Lisa Tennevoll Jensen /s/

Eli Moen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	413 508
Garasje	39 600
Bredbånd	15 000
Eiendomsskatt	1 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	469 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	27 116
SUM ANDRE INNETEKTER	27 116

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 525

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 508

SUM KONSULENTHONORAR -2 508

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -3 477

Drift/vedlikehold elektro -15 000

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 416

Drift/vedlikehold heisanlegg -54 764

Drift/vedlikehold brannsikring -36 989

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -66 948

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -178 594

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -1 868

Vann- og avløpsavgift -54 089

Renovasjonsavgift -38 085

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -94 042

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -1 000

Driftsmateriell -543

Lyspærer og sikringer -184

Vaktmestertjenester -48 790

Renhold ved firmaer -21 414

Gressklipping -1 125

Andre fremmede tjenester -102

Porto -289

Bank- og kortgebyr -2 070

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -75 515

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24
Renter av sparekonto i OBOS-banken	462
SUM FINANSINTEKTER	486

NOTE: 12**BYGNINGER**

Overført tomt	-6 623 000
Tilgang 2002	30 100 000
SUM BYGNINGER	23 477 000

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.216/bnr.198

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

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-10 078 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 078 500

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 078 500
TOTALT	10 078 500

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

Bygninger	23 477 000
Tomt	6 623 000
TOTALT	30 100 000

INNKOMNE SAKER

A) Calling-anlegget

Fremmet av Lisa Tennevoll Jensen

Calling-anlegget bør vurderes byttet. Jeg opplever at det fusker noen ganger, og ettersom jeg forstår er det andre som opplever det samme. I tillegg til at det ikke fungerer optimalt, ser det heller ikke så fint ut lenger. Bør vi vurdere å bytte det og samtidig se på mulighetene for oppgradering av funksjoner som f.eks. kamera? Jeg foreslår at styret får fullmakt til å utrede mulighetene med sikte på en fornyelse av eksisterende calling-anlegg.

Styrets innstilling

Sak fra Lisa har budsjett på ca. kr. 28.000 - 52.000 (ligger allerede innen i planen til styret for 2021) Calling panelet ute bør byttes i 2021, og styret innhenter tilbud på løsninger fra alternative leverandører

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede mulighetene med sikte på en fornyelse av eksisterende calling-anlegg.

B) Montering elektrisk døråpner

Fremmet av Knut Wahlstrøm

Det monteres en elektronisk døråpner som ved hjelp av brikke kan åpne hovedinngangsdøren. Begrunnelse: En må bruke to hender for å åpne døren. Har man med seg en del bagasje er det ekstra tungvint. For mennesker med funksjonsvansker kan det være meget vanskelig.

Styrets innstilling

Sak fra Knut har budsjett på kr. 68.000 (krever +13% på felleskostnadene)
Inngangsdøren (herdet spesial glass) ute er 19 år og må byttes dersom vi gjør en oppgradering. Dersom vi får beboer med funksjonsvansker vil Hjelpemiddelsentralen sponse bytte av dør.
Styrets innstilling: styret stemmer mot forslaget, men har innhentet tilbud og vil legge inn oppgradering av inngangsdør i vedlikeholdsplan neste 5 år.

Forslag til vedtak

Det monteres elektrisk døråpner

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.

Vaktmester

Nedre Steensgaarden Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmestertjeneste som kommer en gang i uken og foretar forefallende arbeid, slik som nødvendig vedlikehold av garasjeporten.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rudolfsens Vaktmestertjeneste om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646655. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Steensgaarden Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ny garasjeport
2020	Ny oppgradert brannsentral
2019	Rens av ventilasjonsanlegg
2017	Aut. døråpnere garasje
2017	Klargjøring ladere EL-bil garasje
2016	Maling oppgang



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Nedre Steensgaarden borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no.

Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 15.04.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er tirsdag kl. 09:00 - 20.04.2021.

Selskapsnummer: 0607 Selskapsnavn Nedre Steensgaarden Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Pål Kasper Hjemdal og Maria Holth velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 30 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Calling-anlegget

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Montering elektrisk døråpner

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Varamedlem	Eli Moen	
Varamedlem	Knut Wahlstrøm	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Bjørn Nygård	

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
	Maria Holth	

Skjemaet leveres i postkassen/sendes til styreleder Bjørn Nygård innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.