



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 838 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		883 056	816 057
Sum inntekter		883 056	816 057
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Annen driftskostnad		557 885	738 876
Sum kostnader		575 000	750 286
Driftsresultat		308 056	65 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 953	2 811
Sum finansinntekter		9 953	2 811
Annen finanskostnad		74 036	46 823
Sum finanskostnader		74 036	46 823
Netto finans		-64 083	-44 012
Resultat før skattekostnad		243 973	21 759
Årsresultat		243 973	21 759
Totalresultat		243 973	21 759
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		243 973	21 759
Sum overføringer og disponeringer		243 973	21 759



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 180 540	3 180 540
Sum varige driftsmidler		3 180 540	3 180 540
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 622	16 953
Sum finansielle anleggsmidler		25 622	16 953
Sum anleggsmidler		3 206 162	3 197 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 918	27 931
Sum fordringer		30 918	27 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		730 771	540 580
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		730 771	540 580
Sum omløpsmidler		761 689	568 511
SUM EIENDELER		3 967 851	3 766 003

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 361 944	2 117 971
Sum opptjent egenkapital		2 361 944	2 117 971
Sum egenkapital		2 363 844	2 119 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 335 849	1 405 349
Øvrig langsiktig gjeld		238 623	230 475
Sum annen langsiktig gjeld		1 574 472	1 635 824
Sum langsiktig gjeld		1 574 472	1 635 824
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 731	347
Leverandørgjeld		15 805	7 552
Annen kortsiktig gjeld			2 410
Sum kortsiktig gjeld		29 536	10 309
Sum gjeld		1 604 007	1 646 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 967 851	3 766 003



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619102

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 838 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		883 056	816 057
Sum inntekter		883 056	816 057
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Annen driftskostnad		557 885	738 876
Sum kostnader		575 000	750 286
Driftsresultat		308 056	65 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 953	2 811
Sum finansinntekter		9 953	2 811
Annen finanskostnad		74 036	46 823
Sum finanskostnader		74 036	46 823
Netto finans		-64 083	-44 012
Resultat før skattekostnad		243 973	21 759
Årsresultat		243 973	21 759
Totalresultat		243 973	21 759
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		243 973	21 759
Sum overføringer og disponeringer		243 973	21 759



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 180 540	3 180 540
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		25 622	16 953
Sum anleggsmidler		3 206 162	3 197 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		30 918	27 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		730 771	540 580
Sum omløpsmidler		761 689	568 511
SUM EIENDELER		3 967 851	3 766 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 361 944	2 117 971
Sum opptjent egenkapital	2 361 944	2 117 971
Sum egenkapital	2 363 844	2 119 871
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 335 849	1 405 349
Øvrig langsiktig gjeld	238 623	230 475
Sum annen langsiktig gjeld	1 574 472	1 635 824
Sum langsiktig gjeld	1 574 472	1 635 824
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 731	347
Leverandørgjeld	15 805	7 552
Annen kortsiktig gjeld		2 410
Sum kortsiktig gjeld	29 536	10 309
Sum gjeld	1 604 007	1 646 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 967 851	3 766 003



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 256

Nordberg Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nordberg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Hos Gunnar Finstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utrede nytt bredbånd med fiberkabel
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordberg Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Erik Fredum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - Nordberg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 15 000



Sak 7

Utrede nytt bredbånd med fiberkabel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet ønske fra beboere, Camilla og Johannes (Nils Bays vei 26) om utredning av nytt bredbånd basert på fiberkabel og med fleksibelt valg av lineært TV som tillegg til internett som basis tjenesteleveranse.

Overgang til fiberkabel vil sannsynligvis innebære overgang til ny leverandør. Fiberkabel vil gi større hastighet.

Forslag til vedtak

Saken delegeres til forslagsstiller som utreder om ulike sider/økonomi og legger dette fram for styret.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Fredum

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jóhannes Gunnarsson

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Holth
- Lars Myhrvold
- Marianne Jensen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Erik Eriksen
- Inger Synnøve Gravås

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Malin Jähren-Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Synnøve Gravås



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Fredum	Lersolveien 17
Styremedlem	Gunnar Finstad	Nils Bays Vei 30
Styremedlem	Gjermund Winnæss	Nils Bays Vei 28
Varamedlem	Hanne Gotaas Fredum	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Johannes Gunnarsson	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Marianne Ruud	Nils Bays Vei 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Malin Jahren-Pedersen Nils Bays Vei 26

Varadelegert

Benedicte Yelva Prytz Nils Bays Vei 30

Valgkomiteen

Erik Eriksen Nils Bays Vei 26
Inger Synnøve Gravås Nils Bays Vei 26

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nordberg@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordberg Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Nordberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948838230, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

52 1148

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Nordberg Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2022-23

Det er avholdt tre ordinære styremøter i perioden og flere styremøter i det virtuelle møteorganet styrerommet.no. Styret har hatt nødvendig løpende kontakt, herunder på epost. Styrearbeidet har fungert godt.

Styret har i inneværende periode foretatt befaringer av eiendommen både på generelt grunnlag for driften og som ledd i HMS-arbeidet. Det er for å gjøre driften rimeligere ønskelig om beboere kan påta seg enkle vedlikeholdsoppgaver. Under gjennomgangene merket styret seg at det er mindre søppel hensatt på fellesområder. Det befinner seg fortsatt noe søppel i kjeller, men en klar forbedring. Dette planlegges fjernet under dugnad forsommeren 2024. Det er fortsatt et stedvis problem med privat disponering av fellesarealene til lagring av sko, hyller og diverse løsøre. Imidlertid er også på dette området en forbedring. Av brannvern hensyn er dette uholdbart i tillegg til at det skaper rot og er et misbruk av fellesarealene. Det er fortsatt et forbedringspotensiale på området, og styret oppfordrer de det gjelder til å rydde opp.

Borettslaget har i inneværende periode klart seg uten vaktmester. Gunnar Finstad har vært behjelpelig og påtatt seg skifte av lyspærer.

Det har vært gjennomført én dugnad i perioden. Det er planlagt avholdelse av ordinær dugnad denne våren /forsommeren.

Styret har arbeidet med innhenting av anbud og inngåelse av avtale med entreprenør for utføring av utvendig vedlikehold, utskifting av råtne bord i kledningen og maling av alle fasadene med vinduer og balkonger. Arbeidet vil bli utført forsommeren 2024. Arbeidet finansieres ved låneopptak.

Det har vært foretatt skadedyrbekjempelse på bakkeplan som følge av et museproblem. Problemet ble løst lokalt med små kostnader. Alle må passe på at det ikke ligger matrester og annet som tiltrekker seg mus, rotter eller andre skadedyr.

Det har blitt utplassert radonmålere i løpet av vintersesongen. Resultatet av målingen foreligger ikke.

Styret har inngitt merknader til avkjørselsplanen for Lersolveien 10 som skal flytte avkjørselen til eiendommen til Nils Bays vei omtrent vis a vis nr. 28.

Det er pågående dialog med Lersolveien borettslag om å skille ut den strømbroen de har i uthuset. De kommer trolig til å etablere strømforsyning fra eget bygg (blokk E).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850 000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning fasaderehabilitering..

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordberg Borettslag.

Lån

Nordberg Borettslag har lån i 2 lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.07.24. Styret vil vurdere økningen nærmere i mai.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport - Nordberg.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		558 202	613 545	558 202	732 154
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		243 973	21 759	126 820	178 623
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-69 500	-77 024	-13 000	-80 000
Innsk. øremerk. bankkto		-521	-78	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		173 952	-55 343	113 820	98 623
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		732 153	558 202	672 022	830 777
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		761 689	568 511		
Kortsiktig gjeld		-29 536	-10 309		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		732 153	558 202		



NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	883 056	810 462	892 000	953 721
Andre inntekter		0	5 595	0	1 000 000
SUM DRIFTSINNEKTER		883 056	816 057	892 000	1 953 721
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-1 410	-1 410	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-10 000	-10 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-6 875	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-39 095	-37 515	-39 500	-41 440
Konsulenthonorar	6	-2 003	-5 079	-10 000	-8 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-8 767	-238 899	-150 000	-985 000
Forsikringer		-88 025	-80 349	-88 900	-96 828
Kommunale avgifter	8	-134 600	-113 014	-133 400	-161 415
Energi/fyring		-21 549	-27 157	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 695	-108 302	-114 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-133 976	-117 886	-117 000	-141 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-575 000	-750 286	-704 010	-1 618 098
DRIFTSRESULTAT		308 056	65 771	187 990	335 623
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 953	2 811	0	0
Finanskostnader	11	-74 036	-46 823	-61 170	-157 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 083	-44 012	-61 170	-157 000
ÅRSRESULTAT		243 973	21 759	126 820	178 623
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		243 973	21 759		



NORDBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 060 140	3 060 140
Tomt		120 400	120 400
Miljøbankkonto, øremerket		25 622	16 953
SUM ANLEGGSMIDLER		3 206 162	3 197 493
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 918	27 931
Driftskonto OBOS-banken		436 649	254 200
Sparekonto OBOS-banken		294 123	286 380
SUM OMLØPSMIDLER		761 689	568 511
SUM EIENDELER		3 967 851	3 766 003
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		2 361 944	2 117 971
SUM EGENKAPITAL		2 363 844	2 119 871
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 335 849	1 405 349
Borettsinnskudd	14	213 600	213 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	25 023	16 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 574 472	1 635 824
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 805	7 552
Påløpte renter		7 118	347
Påløpte avdrag		6 613	0
Påløpte kostnader		0	2 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 536	10 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 967 851	3 766 003
Pantstillelse	16	1 863 700	1 863 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2024

Styret i Nordberg Borettslag



Erik Fredum /s/

Gunnar Finstad /s/

Gjermund Winnæss /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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	883 056
Eiendomsskatt	12 544
Overført til eiendomsskatt	-12 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	883 056

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 003
SUM KONSULENTHONORAR	-2 003

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 743
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 816
Kostnader dugnader	-5 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 767

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11
Vann- og avløpsavgift	-102 267
Feieavgift	-1 785
Renovasjonsavgift	-30 537
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-134 600

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-50 947
Snørydding	-40 552
Gressklipping	-36 183
Andre fremmede tjenester	-3 799
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 976

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 689
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 264
SUM FINANSINNTEKTER	9 953

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 020
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 016



SUM FINANSKOSTNADER **-74 036****NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	1 238 644
Oppskrevet 1972	275 718
Tilgang 1989	176 978
Tilgang 1992	1 368 800

SUM BYGNINGER **3 060 140**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.52/bnr.1148

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2019	-1 371 867
Nedbetalt tidligere	157 768
Nedbetalt i år	42 496
	-1 171 603

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-270 000
Nedbetalt tidligere	78 750
Nedbetalt i år	27 004
	-164 246

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 335 849****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-213 600
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-213 600****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-25 023
--------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-25 023****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	213 600
Pantelån	1 335 849



Påløpte avdrag	6 613
TOTALT	1 556 062

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 060 140
Tomt	120 400
TOTALT	3 180 540
AKSJEKAPITAL	



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591392. 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av inngangspartier
2020	Nytt TV/bredbåndsopplegg Nytt porttelefonanlegg
2013	Skorsteiner ble feiet høsten 2013
2010	Fasaderehabilitering

2008	Tak
1989	Gavlveggene

Gavlveggene ble fullstendig pusset opp med ny isolasjon, puss og maling. Langveggene ble malt og råtne bord skiftet. Verandaer og redskapsbod ble malt. Inngangspartiene ble behandlet. Rehabilitering i hele borettslaget etterisolert og nye vinduer innsatt. Det ble foretatt etterisolering av mangelfull isolasjon på sydsiden av loftet. Redskapshus og vindfang ble oppført. Balkongene ble bygget om til større. Kostnadene ble betalt av den enkelte andelseier. Feierstiger ble montert på taket. (etter krav fra brannvesenet v/feiermesteren)
Nytt TV-anlegg ble montert.



0256 Nordberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Erik Fredum

Adresse: Lersolveien 17

B. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Gunnar Finstad

Adresse: Nils Bays vei 30

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jóhannes Gunnarsson

Adresse: Nils Bays vei 26

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Arild Holth

Adresse: Nils Bays vei 30

2. Navn: Marianne Jensen

Adresse: Nils Bays vei 28

3. Navn: Lars Myhrvold

Adresse: Nils Bays vei 26

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Malin Jahren-Pedersen

Adresse: Nils Bays vei 26

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Inger Synnøve Gravås

Adresse: Nils Bays vei 26

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Erik Eriksen

Adresse: Nils Bays vei 26

Navn: Inger Synnøve Gravås

Adresse: Nils Bays vei 26

Dato: 01/05/24

I valgkomiteen for Nordberg Borettslag

Erik Eriksen

Inger Gravås

Nils Bays vei 26

Nils Bays vei 26



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 256 Selskapsnavn: Nordberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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