



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 546
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 747 212	4 581 122
Sum inntekter		4 747 212	4 581 122
Kostnader			
Lønnskostnad		299 562	293 210
Annen driftskostnad		4 784 562	2 394 827
Sum kostnader		5 084 124	2 688 038
Driftsresultat		-336 912	1 893 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 736	12 368
Sum finansinntekter		39 736	12 368
Annen finanskostnad		558 978	379 207
Sum finanskostnader		558 978	379 207
Netto finans		-519 242	-366 839
Ordinært resultat før skattekostnad		-856 154	1 526 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		-856 154	1 526 246
Årsresultat		-856 154	1 526 246
Totalresultat		-856 154	1 526 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-856 154	1 526 246
Sum overføringer og disponeringer		-856 154	1 526 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 567 429	11 568 404
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		11 567 430	11 568 405
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		94 815	
Sum finansielle anleggsmidler		94 815	0
Sum anleggsmidler		11 662 246	11 568 405
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		383 573	286 753
Sum fordringer		383 573	286 753
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 144 131	2 548 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 144 131	2 548 645
Sum omløpsmidler		7 527 704	2 835 398
SUM EIENDELER		19 189 950	14 403 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 800	8 800
Sum innskutt egenkapital		8 800	8 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 201 171	6 345 017
Sum opptjent egenkapital		-7 201 171	-6 345 017
Sum egenkapital		-7 192 371	-6 336 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 252 371	19 816 009
Øvrig langsiktig gjeld		851 577	651 875
Sum annen langsiktig gjeld		26 103 948	20 467 884
Sum langsiktig gjeld		26 103 948	20 467 884
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 725	2 063
Leverandørgjeld		36 304	47 791
Skyldige offentlige avgifter		2 761	2 565
Annen kortsiktig gjeld		233 583	219 716
Sum kortsiktig gjeld		278 372	272 136
Sum gjeld		26 382 321	20 740 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 189 950	14 403 803



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415051

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 546
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 950 376 546
NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 747 212	4 581 122
Sum inntekter		4 747 212	4 581 122
Kostnader			
Lønnskostnad		299 562	293 210
Annen driftskostnad		4 784 562	2 394 827
Sum kostnader		5 084 124	2 688 038
Driftsresultat		-336 912	1 893 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 736	12 368
Sum finansinntekter		39 736	12 368
Annen finanskostnad		558 978	379 207
Sum finanskostnader		558 978	379 207
Netto finans		-519 242	-366 839
Ordinært resultat før skattekostnad		-856 154	1 526 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		-856 154	1 526 246
Årsresultat		-856 154	1 526 246
Totalresultat		-856 154	1 526 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-856 154	1 526 246
Sum overføringer og disponeringer		-856 154	1 526 246



Organisasjonsnr: 950 376 546
NORDTVEDTBÆKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11 567 429	11 568 404
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1
Sum varige driftsmidler	11 567 430	11 568 405
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	94 815	
Sum finansielle anleggsmidler	94 815	0
Sum anleggsmidler	11 662 246	11 568 405
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	383 573	286 753
Sum fordringer	383 573	286 753
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 144 131	2 548 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7 144 131	2 548 645
Sum omløpsmidler	7 527 704	2 835 398
SUM EIENDELER	19 189 950	14 403 803

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	8 800	8 800



Sum innskutt egenkapital	8 800	8 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 201 171	6 345 017
Sum opptjent egenkapital	-7 201 171	-6 345 017
Sum egenkapital	-7 192 371	-6 336 217
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 252 371	19 816 009
Øvrig langsiktig gjeld	851 577	651 875
Sum annen langsiktig gjeld	26 103 948	20 467 884
Sum langsiktig gjeld	26 103 948	20 467 884
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 725	2 063
Leverandørgjeld	36 304	47 791
Skyldige offentlige avgifter	2 761	2 565
Annen kortsiktig gjeld	233 583	219 716
Sum kortsiktig gjeld	278 372	272 136
Sum gjeld	26 382 321	20 740 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 189 950	14 403 803



Organisasjonsnr: 950 376 546
NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Nordtvedtbekken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 504





Velkommen til årsmøte i Nordtvedtbekken Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/504>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Stemmeseddel legges i styrets postkasse utenfor Christoffer Hellums vei 28.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fastsettelse av andre honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie
8. Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordtvedtbekken Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ola Leonhard Lobenz Rørstad og Trine Storøy er valgt.

Sak 3

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. Innkalling.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 som er iht budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 5

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til byggekomitéen for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt.

I løpet av 2022/2023 har borettslaget gjennomført et stort rehabiliteringsprosjekt med utskifting av vinduer og balkongdører. Byggekomitéen har bestått av styreleder og ett styremedlem. Under prosjekteringen har det vært arbeid med tilbudsbeskrivelse og gjennomført tilbudsbeferinger. I byggeperioden har det vært gjennomført regelmessige byggemøter og beferinger med prosjektleder og entreprenør. I tillegg har det vært utstrakt epostkorrespondanse og telefonmøter i prosjektet. En viktig oppgave har også vært informasjon til beboerne og oppfølging av beboerhenvendelser på Vibbo.

Det øvrige styret innstiller på at byggekomitéen godtgjøres med et honorar på kr 60.000 for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Byggekomitéens godtgjørelse for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt settes til kr 60 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Vigdis Frydenlund	På valg for 2 år
Nestleder Erik Magnussen	Ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Styremedlem Mikael Granath	Ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Styremedlem Yngve Thon	Ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Varamedlem Silas Dvergastein	På valg for 1 år
Varamedlem Siri Hasle	På valg for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vigdis Frydenlund

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silas Dvergastein
- Siri Hasle

Sak 7

Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Borettslaget er medeier i Kalbakken Fyrhus Sameie. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer, 3 fra Engsetta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund

Sak 8

Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri



Borettslaget er medeier i Sameiet Kalbakken Vaskeri. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund

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

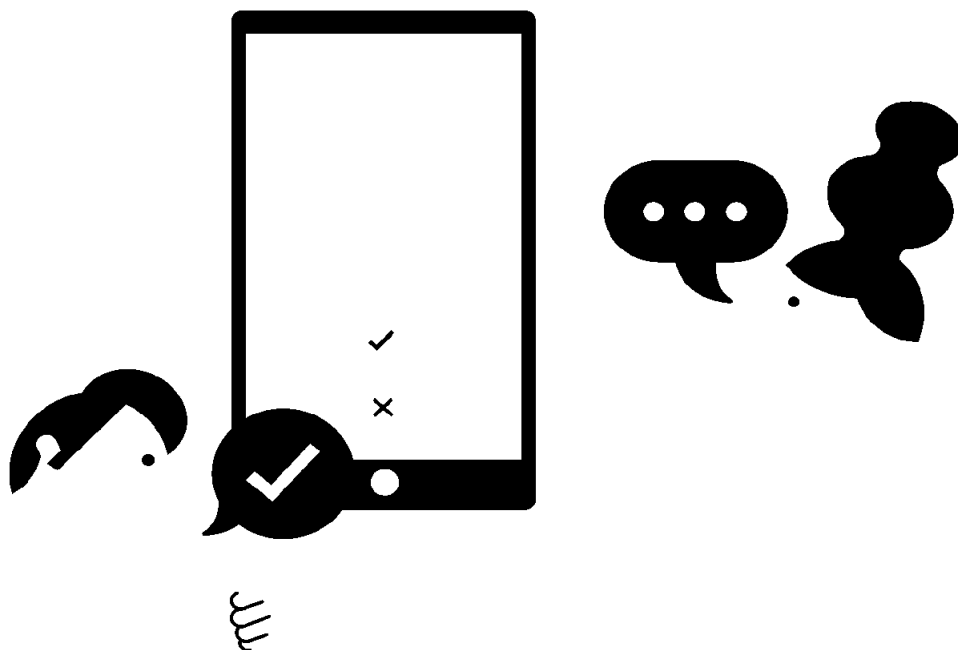
Følgende stiller til valg som delegat:

- Vigdis Frydenlund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erik Magnussen



Årsmøte 2023

Nordtvedtbekken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023



Velkommen til årsmøte i Nordtvedtbekken Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/504>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fastsettelse av andre honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie
8. Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordtvedtbekken Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ola Leonhard Lobenz Rørstad og Trine Storøy er valgt.

Sak 3

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 med regnskap,beretning,styrets arbeid.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 som er iht budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 5

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til byggekomitéen for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt.

I løpet av 2022/2023 har borettslaget gjennomført et stort rehabiliteringsprosjekt med utskifting av vinduer og balkongdører. Byggekomitéen har bestått av styreleder og ett styremedlem. Under prosjekteringen har det vært arbeid med tilbudsbeskrivelse og gjennomført tilbudsbeferinger. I byggeperioden har det vært gjennomført regelmessige byggemøter og beferinger med prosjektleder og entreprenør. I tillegg har det vært utstrakt epostkorrespondanse og telefonmøter i prosjektet. En viktig oppgave har også vært informasjon til beboerne og oppfølging av beboerhenvendelser på Vibbo.

Det øvrige styret innstiller på at byggekomitéen godtgjøres med et honorar på kr 60.000 for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Byggekomitéens godtgjørelse for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt settes til kr 60 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Vigdis Frydenlund	På valg for 2 år
Nestleder Erik Magnussen	Ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Styremedlem Mikael Granath	Ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Styremedlem Yngve Thon	Ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
Varamedlem Silas Dvergastein	På valg for 1 år
Varamedlem Siri Hasle	På valg for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vigdis Frydenlund

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silas Dvergastein
- Siri Hasle

Sak 7

Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Borettslaget er medeier i Kalbakken Fyrhus Sameie. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer, 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund

Sak 8

Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri



Borettslaget er medeier i Sameiet Kalbakken Vaskeri. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund

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:

- Vigdis Frydenlund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erik Magnussen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vigdis Frydenlund	Christoffer Hellums Vei 22
Nestleder	Erik Magnussen	Christoffer Hellums Vei 26
Styremedlem	Mikael Granath	Christoffer Hellums Vei 24
Styremedlem	Yngve Thon	Christoffer Hellums V 28 0
Varamedlem	Silas Dvergastein	Christoffer Hellums Vei 22
Varamedlem	Siri Hasle	Christoffer Hellums Vei 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vigdis Frydenlund Christoffer Hellums Vei 22

Varadelegert

Erik Magnussen Christoffer Hellums Vei 26

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Nordtvedtbekken Borettslag

Borettslaget består av 88 andelsleiligheter.

Nordtvedtbekken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376546, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

91 102

Første innflytting skjedde i 1963. 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.

Nordtvedtbekken Borettslag har 1 ansatt på timesbasis.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Styret ivaretar den daglige administrative driften i borettslaget og beboerhenvendelser.

Styrets oppgaver omfatter å:

- Representere borettslaget utad og lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Ivareta borettslagets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Forvalte og vedlikeholde borettslagets fellesarealer og bygningsmasse
- Kontakt med ansatt på timesbasis som utfører oppgaver på fellesarealene iht stillingsbeskrivelse
- Tildeler parkeringsplasser og innkreve parkeringsleien
- Inngå driftsavtaler med eksterne firma og oppfølging av disse
- Godkjenne nye andelseiere
- Behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at husordensregler og vedtekter overholdes
- Behandle klagesaker
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene.
- Ivareta beboerportalen Vibbo.no – Besvare henvendelser fra beboerne, publisere nyheter og oppdatere temaer

Møtevirkosomhet

Det ble avholdt digital generalforsamling 3.-6. mai 2022 med relativt høy oppslutning blant andelseierne i forhold til fysiske møter som det var før pandemien. Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter hvor 77 saker har blitt behandlet. Styreleder har deltatt på styremøter og årsmøter avholdt i sameiene Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri.

Det ble avholdt heldigital ekstraordinær generalforsamling 13.-17.juni 2022 i forbindelse med prosjekt Utskifting av vinduer og balkongdører.

Prosjekt utskifting av vinduer og balkongdører

Styret etablerte en byggekomité i forbindelse med prosjekt Utskifting av vinduer og balkongdører. To representanter fra styret har arbeidet ekstraordinært i alle faser av dette prosjektet, og har bl.a. deltatt på byggemøter og befaringer med OBOS Prosjekt og entreprenøren Palmgren AS. Informasjon til beboerne og oppfølging av henvendelser fra beboerne har vært en av oppgavene.

Etter den ekstraordinære generalforsamlingen i juni 2022 hvor et overveldende flertall av de som stemte ga sin tilslutning til prosjektet, så ble det ført videre kontraktsforhandlinger med totalentreprenøren Palmgren AS. For å unngå eventuelle ytterligere prisøkninger i et turbulent marked, så var vi glade for at borettslaget fikk på plass en kontrakt allerede før sommerferien 2022.

Det var lang leveringstid hos produsenten Nordan. Palmgren startet opp med utskiftingen 14. november 2022 og ble noe forsinket avsluttet 19. januar 2023.

Opgavene har vært mange og har omfattet følgende:

Fase 1 Prosjektering

- Befaring med OBOS Prosjekt AS for vurdering av omfang og løsninger
- Gjennomgang av tilbudsmateriale utarbeidet av OBOS Prosjekt AS
- Deltakelse på tilbudsbeffaring med til 3 inviterte entreprenører

Fase 2 Evaluering og innstilling

- Evaluering av innkomne tilbud fra 3 entreprenører
- Avholde oppklarende møte med aktuell entreprenør
- Innstille på beste tilbyder

Fase 3 Generalforsamling (ekstraordinær)

Styret la frem saken for avstemming på en ekstraordinær generalforsamling i juni 2022

Fase 4 Kontrahering

- Gjennomført kontraktsforhandling med entreprenør
- Signert kontraktsdokument med Palmgren AS 23. juni 2023
- Organisert oppmåling i et utvalg leiligheter
- Avklaring på valg av enkelte tekniske løsninger

Fase 5 Utførelsesperioden

Med bistand fra OBOS Prosjekt AS påse at arbeidene, materialene og dokumentasjonen ble utført i samsvar med kontraktens spesifikasjoner.

- Ordinær prosjektadministrativ oppfølging
- Avholdt byggemøter, ferdig- og kontrollbefaringer etter behov
- Påpekt feil og mangler ved stikkprøvemessig kontroll av teknisk og håndverksmessig utførelse iht. krav og forutsetninger gitt i prosjektdokumentene
- Økonomisk oppfølging ved kontroll og attestasjon av fakturaer
- Avholdt sluttkontroll og overtakelsesforretning med protokoll 23. januar 2023



Fase 6 Oppfølging etter overtakelse

- Oppfølging av mangelliste som forelå ved overtakelse 23. januar 2023
- Ferdigstilling av sluttoppgjør og byggregnskap, samt oppfølging i garantiperioden.

Innsamling av farlig avfall, elektrisk og avfall og container til beboerne

På høsten og om våren ble det organisert container til beboerne og kasser for innsamling av farlig avfall og elektrisk avfall.

Flekkjerning/vask og boning av trappeopp ganger

Trappene ble bonet og stygge flekker på veggene i trappeløpet ble fjernet. Arbeidet ble utført i regi av Odin Renhold AS i juni 2022.

Større planer for 2023-2024

Prosjektering med sikte på oppussing av trapperom og utskifting av postkasser iht vedtak på generalforsamlingen i 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadene knyttet til prosjekt med utskifting av vinduer og balkongdører

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordtvedtbekken Borettslag.

Lån

Nordtvedtbekken Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 4,3% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordtvedtbekken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Nordtvedtbekken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 med forbehold

Etter vår mening er virkelig verdi av fordringen borettslaget har på Kalbakken Fyrhus vesentlig lavere enn den regnskapsførte verdien i det fremlagte årsregnskapet. Etter vår mening burde fordringen vært avsatt til tap i sin helhet. Dersom en avsetning til tap hadde blitt gjennomført, ville regnskapsført verdi av fordringen blitt redusert med kr 220 971 og egenkapitalen ville blitt redusert med kr 220 971.

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.

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
19 av 92 Årsrapport med regnskap, beretning, styresak og bilag.pdf



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.

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 avvirket.

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, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDTVEDTBEBEKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 563 262	4 431 893	2 563 262	7 249 332
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-856 154	1 526 246	1 475 751	1 330 180
Tillegg for nye langsiktige lån	19 6 800 000	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	105 359	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -1 363 638	-3 395 851	-1 037 000	-1 316 000
Innsk. øremerk. bankkto	-472	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	975	975	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	4 686 070	-1 868 630	438 751	14 180
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 249 332	2 563 262	3 002 013	7 263 512
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 527 704	2 835 398		
Kortsiktig gjeld	-278 372	-272 136		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 249 332	2 563 262		



NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 724 112	4 558 272	4 724 000	5 240 000
Andre inntekter	3	23 100	22 850	25 000	25 350
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 747 212	4 581 122	4 749 000	5 265 350
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 562	-93 210	-88 251	-94 653
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-6 920	-7 000	-7 000
Andre honorarer		0	0	0	-60 000
Forretningsførerhonorar		-142 480	-139 005	-136 000	-148 464
Konsulenthonorar	7	-31 879	-18 073	-60 000	-25 000
Kontingenter		-17 600	-17 600	-18 000	-17 600
Drift og vedlikehold	8	-2 610 145	-148 376	-350 000	-200 000
Forsikringer		-186 566	-163 765	-170 315	-204 681
Kommunale avgifter	9	-430 922	-411 069	-422 171	-518 772
Vaskeri	10	1 791	-546	0	0
Energi/fyring	11	-681 041	-676 471	-679 000	-785 000
TV-anlegg/bredbånd		-460 259	-463 583	-464 000	-490 000
Andre driftskostnader	12	-216 336	-349 420	-221 000	-226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 084 124	-2 688 038	-2 815 737	-2 977 170
DRIFTSRESULTAT		-336 912	1 893 084	1 933 263	2 288 180
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	39 736	12 368	0	0
Finanskostnader	14	-558 978	-379 207	-457 512	-958 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-519 242	-366 839	-457 512	-958 000
ÅRSRESULTAT		-856 154	1 526 246	1 475 751	1 330 180
Udekket tap		-856 154	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			0 1 526 246		



NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	10 898 881	10 898 881
Tomt		666 598	666 598
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	25	1 950	2 925
Andre varige driftsmidler	16	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		94 815	0
SUM ANLEGGSMIDLER		11 662 246	11 568 405
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 816	116 108
Andre kortsiktige fordringer	17	259 757	170 645
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	25	279 842	209 979
Driftskonto OBOS-banken		5 365 466	876 146
Skattetrekkskonto OBOS-banken		874	806
Sparekonto OBOS-banken		3 306	3 278
Sparekonto OBOS-banken II		1 494 643	1 458 435
SUM OMLØPSMIDLER		7 527 704	2 835 398
SUM EIENDELER		19 189 950	14 403 803
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 100		8 800	8 800
Udekket tap	18	-7 201 171	-6 345 017
SUM EGENKAPITAL		-7 192 371	-6 336 217
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	25 252 371	19 816 009
Borettsinnskudd	20	627 200	627 200
Annen langsiktig gjeld	21	24 000	24 000
Avsetning bomiljøtiltak		94 343	0
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	25	106 034	675
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 103 948	20 467 884



12

Nordtvedtbekken Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		36 304	47 791
Skyldige offentlige avgifter	22	2 761	2 565
Påløpte renter		5 725	2 063
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	25	175 758	212 230
Annen kortsiktig gjeld	23	57 825	7 487
SUM KORTSIKTIG GJELD		278 372	272 136

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**19 189 950 14 403 803**

Pantstillelse	24	30 527 200	30 527 200
Garantiansvar	25	4 242 651	3 211 063

Oslo, 27.03.2023

Styret i Nordtvedtbekken Borettslag

Vigdis Frydenlund/s/

Erik Magnussen/s/

Mikael Granath/s/

Yngve Thon/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 875 664
Oppvarming	537 984
TV/bredbånd	310 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 724 112

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	20 350
Nettinnbetalinger	1 350
Nøkler	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	23 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 410
Overtid	-1 308
Påløpte feriepenger	-7 825
Arbeidsgiveravgift	-37 019
SUM PERSONALKOSTNADER	-99 562

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 150
OBOS Prosjekt AS	-9 653
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 077
SUM KONSULENTHONORAR	-31 879

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt Prosjektledelse	-136 250
PALMGREN AS Hovedentreprenør I	-2 312 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 448 750
Drift/vedlikehold bygninger	-62 972
Drift/vedlikehold VVS	-9 544
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 031
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-58 503
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 345
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 610 145

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-306 070
Renovasjonsavgift	-124 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-430 922

NOTE: 10**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Oppgjør vaskeri andel 2022	1 791
SUM KOSTNADER VASKERI	1 791

SUM VASKERI**1 791****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 120
Varmesentralen	-640 921
SUM ENERGI / FYRING	-681 041

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 739
Telefon-/kontormaskiner	-2 199
Driftsmateriell	-3 592
Lyspærer og sikringer	-931
Renhold ved firmaer	-94 784
Snørydding	-82 437
Andre fremmede tjenester	-1 360
Kontor- og datarekvisita	-1 106
Trykksaker	-939
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-915
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-804
Porto	-220
Drivstoff biler, maskiner osv.	-506
Bank- og kortgebyr	-2 461
Velferdskostnader	-1 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 336

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 586
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 708
Andre renteinntekter	442
SUM FINANSINTEKTER	39 736

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-462 536
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 843
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 599
SUM FINANSKOSTNADER	-558 978

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	3 737 900
Oppskrevet 1972	302 800
Rehabiliteringsprosjekt ferdig 2014	6 858 181
SUM BYGNINGER	10 898 881

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.102

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2		
Kostpris	42 003	
Avskrevet tidligere	-42 002	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	28 600	
Skyldig avregning Kalbakken Fyrhus for 2021	-89 305	
Til gode avregning kalbakken Fyrhus for 2022	58 630	
Til gode avregning Kalbakken Fyrhus for 2020	251 646	
Til gode avregning vaskeri 2022	1 882	
Til gode avregning vaskeri 2022	8 304	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	259 757	

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	-11 650 275	
Nedbetalt i år	443 159	
		-16 207 116

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017	-9 378 686	
Nedbetalt tidligere	6 212 952	
Nedbetalt i år	920 479	
		-2 245 255

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-6 800 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 252 371****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-627 200	
------------------	----------	--

SUM BORETTSINNSKUDD **-627 200****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld	-24 000	
-------------	---------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-24 000****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-874	
----------------	------	--

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 887	
----------------------------	--------	--

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-2 761**

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 825
FORLIK 23	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-57 825

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	627 200
Pantelån	25 252 371
TOTALT	25 879 571

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 898 881
Tomt	666 598
TOTALT	11 565 479

NOTE: 25**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6,5 % av Sameiet Kalbakken Fyrhus, mens inntekter/kostnader fordeles etter nøkkel på 7,13 % (fyringskostnad beregnes etter forbruk).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Fyrhus og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Fyrhus og utgjør kr. 4 037 869,94.

Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under Posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg". Andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten Fyrhus.

Selskapet eier 9 % av Sameiet Kalbakken Vaskeri

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Vaskeri og utgjør kr. 214 781,43

Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Andel av driftskostnader/-inntekter er inntatt i resultatregnskapet under posten Vaskeri.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2468216. 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 Utskifting av vinduer og balkongdører (Palmgren AS) Ferdigstilt januar 2023.
Flekkfjerning/vask og boning av trappeoppganger.

2021 Tilrettelegging av infrastruktur for elbillading.

2020 Rørfornyng av bunn- og uttrekksledninger i kjellerne.

2019 Prosjektering for gjennomføring av rørfornyng av bunn- og uttrekksledninger. (Gjennomføring i februar-mars 2020.)

2018 Nytt kjellerstrekk for kaldtvann. Utskifting av vann- og avløpsrør med tilhørende rehabilitering av samtlige bad. Utskiftning av varmtvannsberedere i alle leilighetene, og installert automatisk vannstoppventil.

2017 - 2018 Prosjektering for utskifting av vann- og avløpsrør med tilhørende rehabilitering av bad som gjennomføres i 2018

2016 Tilstandsvurdering vann- og avløpsrør og bad
Tilstandsvurdering bunn- og uttrekksledninger
Flekkfjerning/vask og boning av trappeoppganger

2015 Nytt porttelefonanlegg
Nytt elektronisk låssystem på dørene inn til oppgangene

2014 Ny avfallsløsning med nedgravde containere
Utskifting av røykvarslere med 10 års batteri og nye pulverapparater med bedre slukkeeffekt i leilighetene
Utskifting av dekoder og modem fra Canal Digital i leilighetene

2013 Helhetlig oppgradering av utemiljø
Oppgradering av inngangspartier med ny asfalt, gatesten og hvilebenker
Oppretting av terreng
Bepantning
Etablering av hellelagt gangvei
Nytt rekkverk ved parkeringsplass
Oppmerking av parkeringsplassene

2012 Fasade- og balkongrehabilitering
Ny drenering rundt blokkene etterisolering av fasader og gavlvegger med kompakt pussystem rehabilitering av eksisterende balkonger med nye balkongbrystninger
Isolering av grunnmur og montering av grunnmursplater
Malt vinduer og balkongdører
Ny redskapsbod/garasje

2011 Prosjektering fasade- og balkongrehabilitering.



2010 Nye brannører på loft, kjeller og hovedtavlerom.
Ny netting rundt pipene til ventilasjonskanalene.
Montert takhatter på soilrørene.

2009 Rens av ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad opp til tak. Malt vinduer og balkongdører utvendig og utbedret stedvis avflassing på vegger i balkongnisjer.

2008 Luftekanalpipene på takene fuget.

2007 Ettersyn av takene, tettet fuger på pipebeslag, montert blyoverganger ved mønetrapping og rensed takrenner. Ombygging av fyrhusets to under-sentraler (pumpestasjoner) i kjelleren til mengderegulering

2006 Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler i leilighetene og innregulering av varmeanlegget.

2005 Oppgradering av det elektriske fellesanlegget og i hver leilighet.

2003 Oljebehandling av inngangspartiene og nye sparkeplater på utsiden av inngangsdørene. Nye tørkebåser mellom nr 26 og 28. Malt garasjen og lagt ny takpapp. Forsegling av asbestholdige rør i kjellerne.

2002 Utbedret murveggen på baksiden av huset i skillet mellom nr 22 og 24, og reparert og malt grunnmuren.

2001 Oppgradert kabel-TV anlegget for bredbåndsteknologien. Rehabilitering av betong og murskader på balkonger, malt innvendig og utvendig. Oljebehandlet alle vinduer og balkongdører, malt vannbrett. Alle kjellervinduer med gitter og inngangspartier i mur malt.

1999 Oppgradering av grøntanlegget foran blokkene. Kantsten satt om, beplantning og ny asfalt foran oppgangene.

1998 Alle platene på gavlveggene festet. Uteanlegget bak blokkene oppgradert med hellelagt gangvei, plass med utegrill og lekeplass.

1997 Helomlegging/rehabilitering av takene, med tilhørende piper, renner, nedløp og snøfangere på begge bygningene (avsluttet januar 1998).

1996 Asfaltering og oppmerking av den store og lille parkeringsplassen. Lagt kantsten rundt den store parkeringsplassen. Stikkveien mellom blokkene senket i forkant og asfaltert.

1995 Skiftet alle stoppekraner i kjellerne. Pusset opp loftene. Vinduer og balkongdører oljet utvendig. Malt balkonger og inngangspartier i mur.



1994 Entredørene i leilighetene skiftet ut. Vinduene oppgradert. Taklukene skiftet ut. Netting montert bak snøfangerne. Luftkanalene utbedret.

1993 Kjellerne pusset opp og energisparende belysning montert. Nye brannspjell i alle søppelrom. Alle utvendige kraner skiftet.

1992 Inngangspartiene i oppgangene rehabilitert. Utvendige avløpsledninger lagt om.

1991 Alle oppganger og søppelrom pusset opp. Vinduer og balkongdører oljet utvendig. Brannslukningsapparat og røykvarsler i leilighetene.

1990 Nye overlyskupler og energisparende belysning i oppgangene.

1989 Ny traktorgarasje og ny flaggstang.

1988 Nye porttelefoner i oppgangene.

1987 Gavlvegger tilleggsisolert og blokkene malt.

1986 Kjøpt tomt på 4 647,5 m² (+ 2 060,1 m² i 1989). Skiftet vinduer og balkongdører.

1985 Installasjon av kabel-TV anlegg i alle leilighetene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 504 **Selskapsnavn:** Nordtvedtbekken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ola Leonhard Lobenz Rørstad og Trine Storøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av andre honorarer

Byggekomitéens godtgjørelse for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Silas Dvergastein

Siri Hasle

Sak 7 Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Sak 8 Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Erik Magnussen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.

Vedlegg 1

38 av 42

Innkalling.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 504 **Selskapsnavn:** Nordtvedtbekken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ola Leonhard Lobenz Rørstad og Trine Storøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av andre honorarer

Byggekomitéens godtgjørelse for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Silas Dvergastein

Siri Hasle

Sak 7 Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Sak 8 Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Erik Magnussen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.