



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 999 455
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 742 494	2 451 936
Sum inntekter		2 742 494	2 451 936
Kostnader			
Lønnskostnad		163 380	253 028
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 400	10 400
Annen driftskostnad		3 204 113	2 919 161
Sum kostnader		3 377 893	3 182 589
Driftsresultat		-635 399	-730 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 092	8 583
Sum finansinntekter		21 092	8 583
Annen finanskostnad		537 437	283 401
Sum finanskostnader		537 437	283 401
Netto finans		-516 345	-274 818
Resultat før skattekostnad		-1 151 744	-1 005 471
Årsresultat		-1 151 744	-1 005 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 151 744	-1 005 471
Sum overføringer og disponeringer		-1 151 744	-1 005 471



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		9 396 767	9 396 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 467	13 867
Sum varige driftsmidler		9 400 234	9 410 634
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 653	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		11 653	51 717
Sum anleggsmidler		9 411 887	9 462 351
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 146	
Sum fordringer		5 146	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 080 252	1 040 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 080 252	1 040 905
Sum omløpsmidler		1 085 398	1 040 905
SUM EIENDELER		10 497 285	10 503 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 926 401	1 774 657
Sum opptjent egenkapital		-2 926 401	-1 774 657
Sum egenkapital		-2 921 601	-1 769 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 605 811	9 532 159
Øvrig langsiktig gjeld		2 617 236	2 658 660
Sum annen langsiktig gjeld		13 223 047	12 190 819
Sum langsiktig gjeld		13 223 047	12 190 819
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 908	2 219
Leverandørgjeld		117 541	78 638
Skyldige offentlige avgifter		48	178
Annen kortsiktig gjeld		342	1 260
Sum kortsiktig gjeld		195 839	82 295
Sum gjeld		13 418 886	12 273 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 497 285	10 503 257



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 493772

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 999 455
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 953 999 455
NORDSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 742 494	2 451 936
Sum inntekter		2 742 494	2 451 936
Kostnader			
Lønnskostnad		163 380	253 028
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 400	10 400
Annen driftskostnad		3 204 113	2 919 161
Sum kostnader		3 377 893	3 182 589
Driftsresultat		-635 399	-730 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 092	8 583
Sum finansinntekter		21 092	8 583
Annen finanskostnad		537 437	283 401
Sum finanskostnader		537 437	283 401
Netto finans		-516 345	-274 818
Resultat før skattekostnad		-1 151 744	-1 005 471
Årsresultat		-1 151 744	-1 005 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 151 744	-1 005 471
Sum overføringer og disponeringer		-1 151 744	-1 005 471



Organisasjonsnr: 953 999 455
NORDSKOGEN 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		9 396 767	9 396 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 467	13 867
Sum varige driftsmidler		9 400 234	9 410 634
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 653	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		11 653	51 717
Sum anleggsmidler		9 411 887	9 462 351
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 146	
Sum fordringer		5 146	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 080 252	1 040 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 080 252	1 040 905
Sum omløpsmidler		1 085 398	1 040 905
SUM EIENDELER		10 497 285	10 503 256
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



Sum innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 926 401	1 774 657
Sum opptjent egenkapital	-2 926 401	-1 774 657
Sum egenkapital	-2 921 601	-1 769 857
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 605 811	9 532 159
Øvrig langsiktig gjeld	2 617 236	2 658 660
Sum annen langsiktig gjeld	13 223 047	12 190 819
Sum langsiktig gjeld	13 223 047	12 190 819
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	77 908	2 219
Leverandørgjeld	117 541	78 638
Skyldige offentlige avgifter	48	178
Annen kortsiktig gjeld	342	1 260
Sum kortsiktig gjeld	195 839	82 295
Sum gjeld	13 418 886	12 273 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 497 285	10 503 257



Organisasjonsnr: 953 999 455
NORDSKOGEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3161

Nordskogen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nordskogen 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:

5. april 2024 kl. 18:00, Stokke bygdetun, Moaveien 19, 3160 Stokke.

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. Skille ut 1,7 - 1,8 mål ubenyttet tomt øst på eiendommen.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordskogen 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

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Velges på generalforsamlingen.



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) Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - Innkallingen styrerrommet.pdf
- 2. Revisors beretning 3161 Nordskogen Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.



Sak 7

Skille ut 1,7 - 1,8 mål ubenyttet tomt øst på eiendommen.

Forslag fremmet av:

Styret i Nordskogén Borettslag.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å skille ut 1,7 - 1,8 mål ubenyttet tomt øst på eiendommen for deretter selge den til markedspris.

Styret mener at dette området ikke egner seg til bruk som felles område/samlingsplass, da det ligger utilgjengelig til for seg selv i utkanten av borettslagets eiendom. Derimot representerer eiendommen en forholdvis stor verdi som boligtomt, som i dag er urealisert.

Salget betinger at borettslaget dekker eventuell skatt den enkelte andelseier måtte få av salgssummen.

Borettslaget har i dag forholdvis høye rentekostnader knyttet til felleslån/gjeld. Salgssummen skal derfor i sin helhet brukes til å redusere borettslaget totale gjeld slik at rentekostnadene går ned.

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar at styret kan igangsette fradeling av tomt og igangsettelse av salgsprosessen.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styret kan igangsette fradeling av tomt og igangsettelse av salgsprosessen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjetil Krey Isaksen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria Olaussen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Birkelund



- Jan Egil Prestegården
- Marit Brattested
- Siril Christell Edvardsen

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:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen.

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen.
- Velges på generalforsamlingen..



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Krey Isaksen	Gaupeveien 40 B
Styremedlem	Jan Erik Nordsveen	Rådyrveien 28 B
Styremedlem	Maria Olaussen	Gaupeveien 42 A
Varamedlem	Eva Birkelund	Gaupeveien 24 A
Varamedlem	Marit Brattested	Gaupeveien 32 B
Varamedlem	Siril Christell Edvardsen	Hjorteveien 10 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Erik Nordsveen Rådyrveien 28 B

Varadelegert

Maria Olaussen Gaupeveien 42 A

Valgkomiteen

Eva Birkelund Gaupeveien 24 A
Marit Brattested Gaupeveien 32 B
Siril Christell Edvardsen Hjorteveien 10 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Nordskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953999455, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:

458 294

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023

- Jevnlige styremøter både fysisk og messengergruppe og på tlf/sms.
- Gjennomgang og utskiftning av blandeventiler på alle benkeberederne for å bli kvitt årsaken til alle vannlekkasjene vi har hatt.
- Oppmerking av alle parkeringsplasser.
- Plantet hekk for å skjerme fellesområdet fra sykkelsti vest på eiendommen. Planen er å kunne utnytte ubenyttet fellesområde.
- Kjøpt snøfreser.
- Byttet flere låskasser.
- Byttet røykvarslere og lagd branninstruks til fellesinngang tremannsboliger.
- Diverse snekker og vaktmester oppdrag.
- Mye arbeid i forbindelse med fryst vann til 4 husstander i vinter.
- Arbeidet videre med tomt øst på eiendommen.
- Dugnader, årsmøte, daglig drift etc.
- Fortsatt med utbygging av ladenett i garasjer.

Planer for 2024

- Begynne å bytte ut balkongbord på enkelte boliger. Dette ble satt på vent på grunn av det omfattende arbeidet med blandeventiler.
- Søke om å få skille ut tomt og eventuelt salg av eiendom. Ved positivt svar fra årsmøte.
- Fortsette utbygging av ladeinfrastruktur.
- Se på muligheter for å få lagt inn strøm i felles søppel bod, slik at lyset kommer på uavhengig av gatelys.



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.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 151 748, og som foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2023 på kr 889 559, og 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.

Vanlig vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 213 800 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 Nordskogen Borettslag.

Lån

Nordskogen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedtel	Neste terminforfall	Restløpetid	Låntype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	98208067613	10 554 245,00	30.03.24	226 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,85% flytende rente	6,02%	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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 5% økning felleskostnadene fra 01.01.2024. Kabel-tv ble økt med 10% fra den 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NORDSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161

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.		958 611	2 321 955	958 611	889 559
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 151 744	-1 005 471	-1 042 577	338 368
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 400	10 400	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 935 257	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 861 605	-368 016	-362 000	-319 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 360	-257	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-69 052	-1 363 344	-1 404 577	19 368
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		889 559	958 611	-445 966	908 927
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 085 398	1 040 905		
Kortsiktig gjeld		-195 839	-82 294		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		889 559	958 611		



NORDSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 649 066	2 451 936	2 573 000	2 832 000
Andre inntekter	3	93 428	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 742 494	2 451 936	2 573 000	2 832 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 380	-43 028	-34 832	-34 832
Styrehonorar	5	-140 000	-210 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-10 400	-10 400	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 225	-6 585	-5 800	-6 500
Forretningsførerhonorar		-121 255	-116 595	-122 424	-128 500
Konsulenthonorar	7	-344	-4 875	-3 000	-3 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-1 818 103	-1 768 069	-1 690 600	-213 800
Forsikringer		-248 596	-207 365	-248 597	-273 500
Kommunale avgifter	9	-582 618	-448 544	-493 400	-641 000
Ladekostnader EL-bil		-10 990	0	0	0
Energi/fyring		-15 407	-14 917	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 384	-265 824	-287 424	-290 000
Andre driftskostnader	10	-160 595	-76 787	-104 900	-112 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 377 897	-3 182 589	-3 156 577	-1 869 632
DRIFTSRESULTAT		-635 403	-730 653	-583 577	962 368
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 092	8 583	0	0
Finanskostnader	12	-537 437	-283 401	-459 000	-624 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-516 345	-274 818	-459 000	-624 000
ÅRSRESULTAT		-1 151 748	-1 005 471	-1 042 577	338 368
Overføringer:					
Udekket tap		-1 151 744	0		



NORDSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 143 032	9 143 032
Tomt		253 735	253 735
Andre varige driftsmidler	14	3 467	13 867
Miljøbankkonto, øremerket		11 653	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		9 411 886	9 462 350
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 146	0
Driftskonto OBOS-banken		442 135	419 586
Sparekonto OBOS-banken		638 117	621 319
SUM OMLØPSMIDLER		1 085 398	1 040 905
SUM EIENDELER		10 497 285	10 503 256
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-2 926 401	-1 774 657
SUM EGENKAPITAL		-2 921 601	-1 769 857
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 605 811	9 532 159
Borettsinnskudd	17	2 607 200	2 607 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	10 036	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 223 047	12 190 819
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		117 541	78 638
Skyldige offentlige avgifter	19	48	178
Påløpte renter		53 115	2 219
Påløpte avdrag		24 793	0
Annen kortsiktig gjeld	20	342	1 260
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 839	82 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 497 285	10 503 256
Pantstillelse	21	14 107 200	14 107 200
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, 04.03.2024			
Styret i Nordskogen Borettslag			
Kjetil Krey Isaksen /s/	Maria Olausen s/	Jan Erik Nordsveen /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 370 582
Kabel-TV	258 624
Dugnad	28 800
Refusjon utelys	-1 440
Dugnadsrefusjon 2021	-7 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 649 066

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	62 008
Nettinnbetalinger	31 420
SUM ANDRE INNTEKTER	93 428

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 848
Påløpte feriepenger	-342
Arbeidsgiveravgift	-20 191
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 380

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 2022/2023, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 225.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-344
SUM KONSULENTHONORAR	-344

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tore Ask & Sønn AS	-1 413 699
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 413 699
Drift/vedlikehold bygninger	-58 854
Drift/vedlikehold VVS	-107 510
Drift/vedlikehold elektro	-108 431
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 914
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 195
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 818 103

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-582 618
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-582 618

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 706
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 294
Driftsmateriell	-5 947
Snørydding	-113 691
Andre fremmede tjenester	-1 221
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 571
Andre kontorkostnader	-1 689
Drivstoff biler, maskiner osv.	-926
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 840
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-160 595

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 934
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 158
SUM FINANSINNTEKTER	21 092

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt	-2 221
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-535 216
SUM FINANSKOSTNADER	-537 437

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003.	9 396 767
Utskilt tomt	-253 735
SUM BYGNINGER	9 143 032

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.458/bnr.294

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2019	52 000
Avskrevet tidligere	-38 133
Avskrevet i år	-10 400
	3 467
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 467
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 400

NOTE: 15**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 enkelteleiligheter 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

	-10 935
Opprinnelig 2023	257
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	329 446
	-10 605 811
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 605 811

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977.	-2 607 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 607 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 036
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-10 036

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-48
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-48

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-342
Avsatt dugnad	9 300
Refusjon dugnad	-9 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-342

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 607 200
Pantelån	10 605 811
Påløpte avdrag	24 793
TOTALT	13 237 804

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

Bygninger	9 143 032
Tomt	253 735
TOTALT	9 396 767



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587787. 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 - 2022	Div. vedlikehold.	18 av 22 bygg har fått byttet de deler av kledning som var råttet i tillegg til ett par skillevegger mellom boenhetene, samt at kledning, vinduer og dører har blitt malt.
2021 - 2021	Div. vedlikehold / utbedringer.	Installert water guard / vannstoppventil i alle boligene. Byttet noen vvs beredere. Gjennomført el-sjekk og installert komfyrvakt i alle boligene.
2018	Div. vedlikehold	I-Bygg AS har skiftet råtne bord på garasjeporter. Malerfirma Enger malt vindskier, hjørnebord samt noen terrasse topp bord.
2017	Div. vedlikehold	Nye tak på alle boliger og garasjer 4 nye søppelskur Maling av vindskier og håndrekker på veranda i 2.etg.



2016	Div. vedlikehold	Planert ut fellesarealet bak bakeriet og mellom lekeplass og stor parkeringsplass Fartsskilt er satt opp 1 ny søppelskur er levert Oppheng av felles stiger bak felles bod Alle brannslukningsapparater skiftet ut, og batterier til røykvarslere utlevert.
2015	Div. vedlikehold	17 hus har fått malt vinduer og dører Takstein på bolighusene er kontrollert og skiftet etter behov. I tillegg ble overganger og beslag rundt piper kontrollert. Nytt søppeldepot Nytt tak på fellesbod. En garasje er blitt utbedret Nytt utstyr til lekeplass
2014	Div. vedlikehold	Det er lagt asfalt på alle veier i hele borettslaget 5 hus har fått malt vinduer og dører Gjennomført kontroll av lekeplass gjennom Nokas Sikringsskap i fellesganger er omkoblet Nye lyktestolper på parkeringsplassen
2013	Div. vedlikehold	Tilgjengelig området er opparbeidet til P-plasser
2012	Div. vedlikehold	Ombygd sikringsskap med automatsikringer, malt gjenstående 4 hus + garasjer Byttet balkonger på gjenstående 4 hus, kledd om 6 garasje rom og en halv gavl vegg. Noe asfaltering.
2012	Div. vedlikehold	Det er satt opp stigtrinn og feieplatå til pipene. Arbeidene er utført av Knut Søby AS



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDSKOGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDSKOGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VHBLM-PBK4Q-XW5K6-LN7LP-TQU36-PD6AX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 08:35:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VHBLM-PBK4C-XW5K6-LN7LP-TQU36-PD6AX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

23 av 25

Revisors beretning 3161 Nordskogen Borettslag.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.04.24

Selskapsnummer: 3161 Selskapsnavn: Nordskogen 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.