



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 178 575
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 08.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 546 608	1 241 804
Sum inntekter		1 546 608	1 241 804
Kostnader			
Lønnskostnad		124 266	117 932
Annen driftskostnad		900 748	1 142 562
Sum kostnader		1 025 014	1 260 494
Driftsresultat		521 594	-18 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 146	2 941
Sum finansinntekter		14 146	2 941
Annen finanskostnad		194 563	113 816
Sum finanskostnader		194 563	113 816
Netto finans		-180 417	-110 875
Resultat før skattekostnad		341 177	-129 565
Årsresultat		341 177	-129 565
Totalresultat		341 177	-129 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		341 177	-129 565
Sum overføringer og disponeringer		341 177	-129 565



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		2 529 588	2 529 588
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 529 589	2 529 589
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		2 578 834	2 564 067
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 211	35 425
Sum fordringer		40 211	35 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		729 554	534 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		729 554	534 029
Sum omløpsmidler		769 765	569 453
SUM EIENDELER		3 348 599	3 133 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 309 676	1 650 853
Sum opptjent egenkapital		-1 309 676	-1 650 853
Sum egenkapital		-1 306 476	-1 647 653
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 666 022	3 799 183
Øvrig langsiktig gjeld		940 831	927 107
Sum annen langsiktig gjeld		4 606 853	4 726 290
Sum langsiktig gjeld		4 606 853	4 726 290
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 871	906
Leverandørgjeld		9 294	44 375
Skyldige offentlige avgifter		3 845	3 909
Annen kortsiktig gjeld		5 212	5 692
Sum kortsiktig gjeld		48 222	54 883
Sum gjeld		4 655 075	4 781 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 348 599	3 133 520



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492158

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 178 575
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 948 178 575
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 546 608	1 241 804
Sum inntekter		1 546 608	1 241 804
Kostnader			
Lønnskostnad		124 266	117 932
Annen driftskostnad		900 748	1 142 562
Sum kostnader		1 025 014	1 260 494
Driftsresultat		521 594	-18 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 146	2 941
Sum finansinntekter		14 146	2 941
Annen finanskostnad		194 563	113 816
Sum finanskostnader		194 563	113 816
Netto finans		-180 417	-110 875
Resultat før skattekostnad		341 177	-129 565
Årsresultat		341 177	-129 565
Totalresultat		341 177	-129 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		341 177	-129 565
Sum overføringer og disponeringer		341 177	-129 565



Organisasjonsnr: 948 178 575
NORDTVEDTJORDET 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		2 529 588	2 529 588
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 529 589	2 529 589
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		2 578 834	2 564 067
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 211	35 425
Sum fordringer		40 211	35 425
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		729 554	534 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		729 554	534 029
Sum omløpsmidler		769 765	569 453
SUM EIENDELER		3 348 599	3 133 520

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200



Sum innskutt egenkapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 309 676	1 650 853
Sum opptjent egenkapital	-1 309 676	-1 650 853
Sum egenkapital	-1 306 476	-1 647 653
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 666 022	3 799 183
Øvrig langsiktig gjeld	940 831	927 107
Sum annen langsiktig gjeld	4 606 853	4 726 290
Sum langsiktig gjeld	4 606 853	4 726 290
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 871	906
Leverandørgjeld	9 294	44 375
Skyldige offentlige avgifter	3 845	3 909
Annen kortsiktig gjeld	5 212	5 692
Sum kortsiktig gjeld	48 222	54 883
Sum gjeld	4 655 075	4 781 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 348 599	3 133 520



Organisasjonsnr: 948 178 575
NORDTVEDTJORDET 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 362

Nordtvedtjordet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nordtvedtjordet 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:

9. april 2024 kl. 18:00, Grorud samfunnshus.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Skinner ned til kjellerbod

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordtvedtjordet 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

Christine Kirkhorn 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

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges under møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. s. 362 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er ikke lagt frem forslag om kandidater. Dette må velges på generalforsamlingen.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Skinner ned til kjellerbod

Forslag fremmet av:
Benedicte Ekmo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå skinner ned til kjellerbod i oppgangene for barnevogner. Enkelte setter fra seg vogner i gangen pga vanskelig forhold ned til kjeller, noe som skaper problemer for de andre med spesielt vogn. Vil øke både brannfare sikkerhet og naborelasjoner.

Forslag til vedtak

Ønsker å foreslå skinner ned til kjellerbod i oppgangene for barnevogner. Enkelte setter fra seg vogner i gangen pga vanskelig forhold ned til kjeller, noe som skaper problemer for de andre med spesielt vogn. Vil øke både brannfare sikkerhet og naborelasjoner.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roy Bråten	Kalbakkveien 7 B
Styremedlem	Sonam Paul	Kalbakkveien 7 A
Styremedlem	Roger Torkildsen	Kalbakkveien 7 B
Varamedlem	Karoline Sandvold	Kalbakkveien 7 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Roy Bråten		Kalbakkveien 7 B
Varadelegert		
Sonam Paul		Kalbakkveien 7 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nordtvedtjordet@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via www.vibbo.no/nordtvedtjordet

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 Nordtvedtjordet Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Nordtvedtjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948178575, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

92 74

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.

Nordtvedtjordet Borettslag har én ansatt.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

1. 8 styremøter 2023
2. Gjennomført dugnad
3. Diverse reklamsjonssaker på vinduer og verandadører
4. Befaring av Obos prosjekt for ønsket utredning angående fuktskade
5. Befaring av belysning av fellesområde
6. Sendt ut diverse fellesskriv/rundskriv

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak el-bil ladeinntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold og energi/fyring.

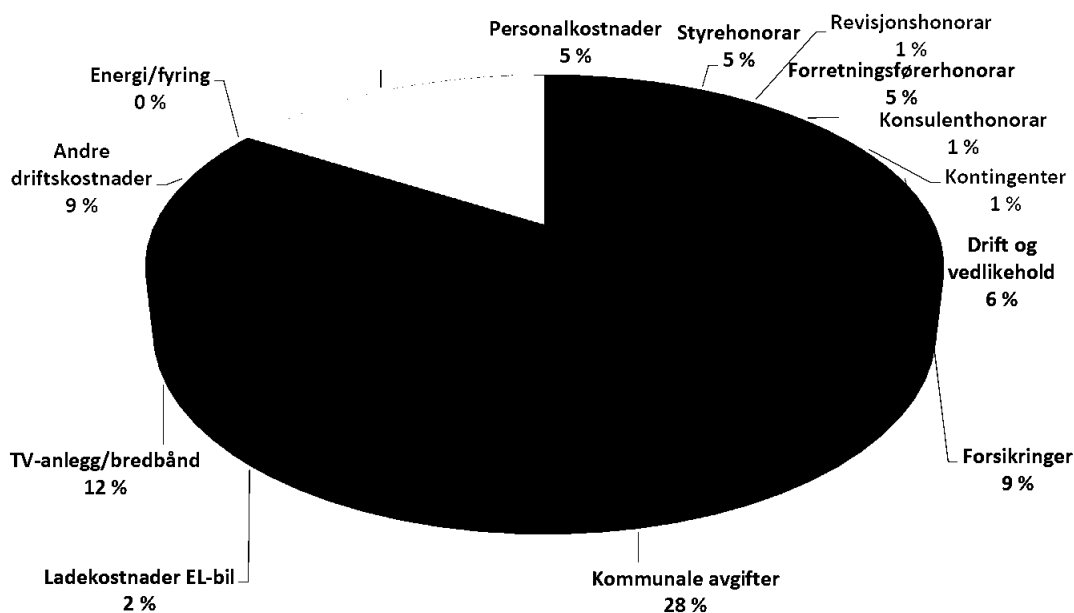
Finanskostnader er lavere enn budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 136.000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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 Nordtvedtjordet Borettslag.

Lån

Nordtvedtjordet Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 6,14% pr 21.02.24. Lånet løper til november 2040. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 5,3% i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordtvedtjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 178 575, KUNDENR. 362

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.		514 570	481 054	514 570	721 543
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		341 177	-129 565	196 417	188 735
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	3 811 032	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-133 161	-3 647 780	-21 000	-129 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 043	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		206 973	33 516	175 417	59 735
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		721 543	514 570	689 987	781 278
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		769 765	569 453		
Kortsiktig gjeld		-48 222	-54 883		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		721 543	514 570		



NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 178 575, KUNDENR. 362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 816	1 240 128	1 517 000	1 509 000
Ladeinntekter EL-bil		27 194	0	0	30 000
Andre inntekter	3	12 597	1 676	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 546 608	1 241 804	1 517 000	1 539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 266	-67 932	-81 900	-84 420
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 375	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-64 750	-62 140	-65 250	-68 635
Konsulenthonorar	7	-13 708	-22 643	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-68 043	-355 960	-101 000	-136 000
Forsikringer		-115 111	-104 734	-115 210	-126 622
Kommunale avgifter	9	-340 156	-289 842	-340 367	-343 488
Ladekostnader EL-bil		-23 333	0	0	0
Energi/fyring		-5 163	-60 268	-97 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 115	-135 938	-147 456	-157 200
Andre driftskostnader	10	-105 219	-97 262	-99 000	-112 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 025 014	-1 260 494	-1 119 583	-1 123 265
DRIFTSRESULTAT		521 594	-18 690	397 417	415 735
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 146	2 941	0	0
Finanskostnader	12	-194 563	-113 816	-201 000	-227 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-180 417	-110 875	-201 000	-227 000
ÅRSRESULTAT		341 177	-129 565	196 417	188 735
Overføringer:					
Udekket tap		0	-129 565		
Reduksjon udekket tap		341 177	0		



NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 948 178 575, KUNDENR. 362

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 407 800	2 407 800
Tomt		121 788	121 788
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		49 245	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		2 578 834	2 564 067
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		40 211	35 425
Driftskonto OBOS-banken		228 809	205 212
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 981	1 981
Sparekonto OBOS-banken		498 765	326 835
SUM OMLØPSMIDLER		769 765	569 453
SUM EIENDELER		3 348 599	3 133 520
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-1 309 676	-1 650 853
SUM EGENKAPITAL		-1 306 476	-1 647 653
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 666 022	3 799 183
Borettsinnskudd	17	892 800	892 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	48 031	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 606 853	4 726 290
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 294	44 375
Skyldige offentlige avgifter	19	3 845	3 909
Påløpte renter		19 304	906
Påløpte avdrag		10 567	0
Annen kortsiktig gjeld	20	5 212	5 692
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 222	54 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 348 599	3 133 520
Pantstillelse	21	4 892 800	4 892 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.24 _2024



Styret i Nordtvedtjordet Borettslag

Roy Bråten /s/

Roger Torkildsen /s/

Sonam Paul /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 316 352
TV/bredbånd	147 456
Trappevask	43 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 506 816

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger, vaskeri	12 597
SUM ANDRE INNTEKTER	12 597

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-43 433
Påløpte feriepenger	-5 212
Arbeidsgiveravgift	-15 327
Yrkesskadeforsikring	-293



SUM PERSONALKOSTNADER -64 266

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -4 146

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 563

SUM KONSULENTHONORAR -13 708**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro -3 463

Drift/vedlikehold brannsikring -19 633

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -44 850

Kostnader dugnader -99

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -68 043

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -194 994

Feieavgift -4 080

Renovasjonsavgift -141 082

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -340 156

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 947
Renhold ved firmaer	-55 230
Snørydding	-20 443
Andre fremmede tjenester	-380
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-2 954
Telefon, annet	-3 644
Bank- og kortgebyr	-2 630
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 219

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	771
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 375
SUM FINANSINNTEKTER	14 146

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-194 563
SUM FINANSKOSTNADER	-194 563

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1967	2 407 800
SUM BYGNINGER	2 407 800

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.92/bnr.74

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 2006	21 000
Avskrevet tidligere	-20 999
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

**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 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-3 811 032
Nedbetalt tidligere	11 849
Nedbetalt i år	133 161
	<u>-3 666 022</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 666 022

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-892 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-892 800
----------------------------	-----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-48 031
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-48 031
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 981
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 864
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 845
-----------------------------------------	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 212
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 212
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	892 800
Pantelån	3 666 022
Påløpte avdrag	10 567
TOTALT	4 569 389

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

Bygninger	2 407 800
Tomt	121 788
TOTALT	2 529 588



Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593460. 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

2021	elbilplasser, tørketrommel	Etablering av bilanlegg for 35 plasser. Ny tørketrommel.
2020	Rørfornyning, vindu og varandører	Rørfornyning Utskiftning av vinduer og verandadører
2019	Ventilasjonsrens, tette piper	Rens innvendige rør. Tette piper for å unngå fugler i pipe
2018	Oppmerking parkeringsplass, parkeringsly	Kontroll av brannsikringsanlegg Oppmerking av parkeringsplassene, samt satt opp parkeringslys.
2017	Byttet røykvarslere i alle leiligheter,	samt skiftet brannslukningsutstyr. Kontroll av sikringssskap og innvendig anlegg.
2016	Ventilasjonsrens og spyling av alle	innvendige rør.
2015	Malt murvegg mot Nordtvedt skole.	Plantet hekk på nordenden av blokken.
2014	Fjernet trærne på nordenden av blokken.	Oppmerking av parkeringsplassene.
2013	Skiftet sandkasse og malt lekeapparater.	Beiset redskapsbod.



2012	Byttet låser i alle ytterdører	Byttet låser i alle ytterdører. 5-årskontroll av brannslukningsapparater
2011	Snøfreser, røykvarslere, malt kj, vinduer	Kjøpt snøfreser. Byttet røykvarslere i alle leilighetene. Oppmerking av parkeringsplassene. Malt kjellervinduene.
2010	Avfallsbrønner	
2009	Malt inngangspartiene	
2008	Nytt ringetablå	
2007	Oppgradering vaskeri	Flislagt og malt vaskeriet samt ny varmtvannsbereder i vaskeriet.
2006	Brannslukningsapparater	Byttet brannslukningsapparater i samtlige leiligheter.
2006	Innkjøp av redskapsbod og klipper	
2005	Asfaltering og oppmerking av p-plass	
2004	Spyling av alle soilrør i borettslaget	
2004	Maling av alle oppganger	
2004	Maling av muren mot Nordtvedt skole	
2004	Rehabilitering tørkebås	
2003	Grunnmur primet og malt	
2003	Innredet styrerom i kjeller	
2003 - 2004	Bytte av røykvarslere - 10 års kontroll	2003 eller 2004?
2002	Rehabilitering av hele blokka	
2002	Skiftet alle entrédører	
2000	Forprosj. for rehabilitering utarbeidet	
1999	EL-anlegget er fornyet	
1997	Stoppekraner på bad og toalett skiftet	Stoppekraner på bad og toalett skiftet i alle leiligheter.
1996	Den store vannsjekken ble gjennomført	
1994	Nye stoppekraner montert i kjelleren	
1993	Brannvarslere/brannslukningsapparater	
1993	Nye inngangsdører og søppelromsdører	
1993	Ny belysning i oppgangene	
1993	Lyskaster til parkeringsplassen montert	
1993	Ny asfalt foran inngangene	
1991	Defekte nedløpsrør fra takrenner skiftet	
1989	Nye vinduer og verandadører innsatt	
1987	Porttelefon installert	
1986	Tilstandsrapport for brl. utarbeidet	



1985	Radio og TV-kabelnett	Nytt internt radio og TV-kabelnett innstallert.
1983	32 nye kjellerboder ferdigstilt	
1982	Motorvarmere montert på alle P-PLASSER	
1980 - 1981	Ny beplantning i følge planteplan utført	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 362 Selskapsnavn: Nordtvedtjordet 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.