



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		736 758	659 128
Sum inntekter		736 758	659 128
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	16 515
Annen driftskostnad		503 017	648 072
Sum kostnader		514 427	664 587
Driftsresultat		222 331	-5 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		533	847
Sum finansinntekter		533	847
Annen finanskostnad		32 661	41 025
Sum finanskostnader		32 661	41 025
Netto finans		-32 128	-40 178
Ordinært resultat før skattekostnad		190 203	-45 637
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 203	-45 637
Årsresultat		190 203	-45 637
Totalresultat		190 203	-45 637
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 203	-45 637
Sum overføringer og disponeringer		190 203	-45 637



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 180 540	3 180 540
Sum varige driftsmidler		3 180 540	3 180 540
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 180 540	3 180 540
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 220	22 800
Sum fordringer		26 220	22 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		598 525	488 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		598 525	488 839
Sum omløpsmidler		624 746	511 639
SUM EIENDELER		3 805 286	3 692 179

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 096 212	1 906 009
Sum opptjent egenkapital		2 096 212	1 906 009
Sum egenkapital		2 098 112	1 907 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 482 373	1 562 902
Øvrig langsiktig gjeld		213 600	213 600
Sum annen langsiktig gjeld		1 695 973	1 776 502
Sum langsiktig gjeld		1 695 973	1 776 502
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		183	176
Leverandørgjeld		5 655	7 592
Annen kortsiktig gjeld		5 363	
Sum kortsiktig gjeld		11 201	7 768
Sum gjeld		1 707 174	1 784 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 805 286	3 692 179



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465761

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		736 758	659 128
Sum inntekter		736 758	659 128
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	16 515
Annen driftskostnad		503 017	648 072
Sum kostnader		514 427	664 587
Driftsresultat		222 331	-5 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		533	847
Sum finansinntekter		533	847
Annen finanskostnad		32 661	41 025
Sum finanskostnader		32 661	41 025
Netto finans		-32 128	-40 178
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 203	-45 637
Årsresultat		190 203	-45 637
Totalresultat		190 203	-45 637
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 203	-45 637
Sum overføringer og disponeringer		190 203	-45 637



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 3 180 540 3 180 540
Sum varige driftsmidler 3 180 540 3 180 540

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 3 180 540 3 180 540

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 26 220 22 800
Sum fordringer 26 220 22 800

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 598 525 488 839
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 598 525 488 839

Sum omløpsmidler 624 746 511 639

SUM EIENDELER 3 805 286 3 692 179

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 900 1 900
Sum innskutt egenkapital 1 900 1 900

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 2 096 212 1 906 009



Sum opptjent egenkapital	2 096 212	1 906 009
Sum egenkapital	2 098 112	1 907 909
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 482 373	1 562 902
Øvrig langsiktig gjeld	213 600	213 600
Sum annen langsiktig gjeld	1 695 973	1 776 502
Sum langsiktig gjeld	1 695 973	1 776 502
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	183	176
Leverandørgjeld	5 655	7 592
Annen kortsiktig gjeld	5 363	
Sum kortsiktig gjeld	11 201	7 768
Sum gjeld	1 707 174	1 784 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 805 286	3 692 179



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

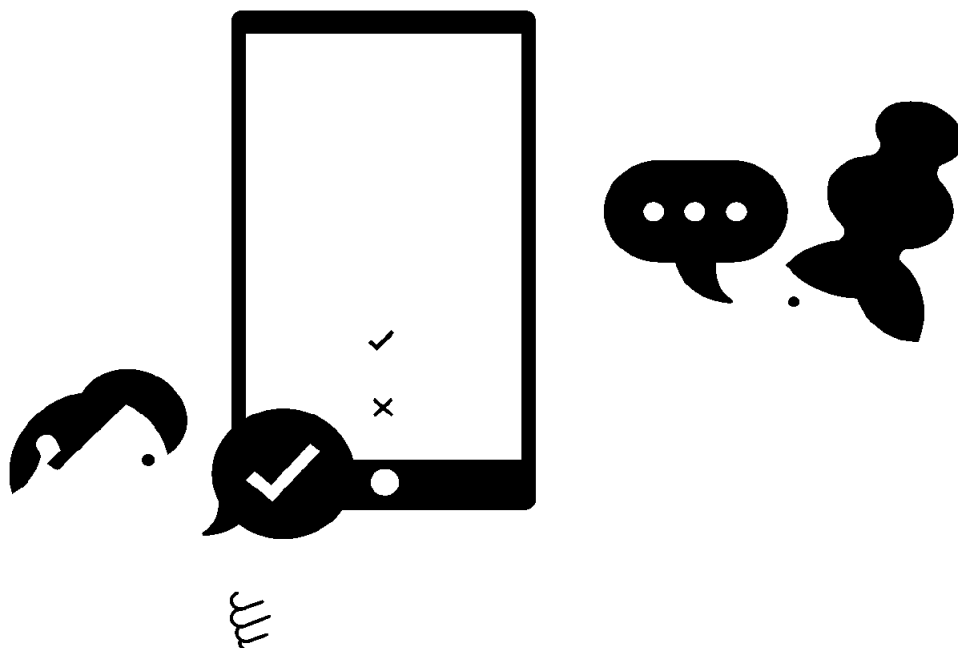
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Nordberg Borettslag

14. juni 2022

Selskapsnummer: 256





Velkommen til årsmøte i Nordberg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

14. juni 2022 kl. 18:00, Hos Lise og Gunnar Finstad, Nils Bays Vei 30.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordberg Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 2021 - Nordberg.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Fredum

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjermund Winnæss

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Gotaas Fredum
- Lars Myhrvold
- Marianne Ruud

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Erik Eriksen
- Inger Synnøve Gravås

Vedlegg

1. Nordberg valgkomiteens innstilling 2022.pdf



Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Malin Jahren-Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benedicte Yelva Prytz



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Fredum	Lersolveien 17
Styremedlem	Lise Haavi Finstad	Nils Bays Vei 30
Styremedlem	Johannes Gunnarsson	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Hanne Gotaas Fredum	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Lars Myhrvold	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Cecilie Seland Nilsen	Frysjavaeien 42 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marianne Ruud Nils Bays Vei 30

Varadelegert

Benedicte Yelva Prytz Nils Bays Vei 30

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nordberg Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

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

Nils Bays Vei 26-30

Gårds- og bruksnummer:

52 1148

Første innflytting skjedde i 1956. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nordberg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt ett ordinært styremøte i perioden grunnet koronasituasjonen, men derimot en rekke styremøter i det virtuelle møteorganet styrerommet.no. Styret har hatt nødvendig løpende kontakt, herunder på epost. Styrearbeidet har fungert godt.

Styret har i innværende periode foretatt befaringer av eiendommen både på generelt grunnlag for driften og som ledd i HMS-arbeidet. Det er for å gjøre driften rimeligere ønskelig om beboere kan påta seg enkle vedlikeholdsoppgaver. Under den første gjennomgangen merket styret seg at det er mindre søppel hensatt på fellesområder. Denne positive forbedring har dessverre ikke vedvart. Det er dessuten observert et stedvis økende problem med privat disponering av fellesarealene til lagring av sko, hyller og diverse løsøre. Av brannvern hensyn er dette uholdbart i tillegg til at det skaper rot og er et misbruk av fellesarealene. Det er et klart forbedringspotensiale på området, og styret oppfordrer de det gjelder til å rydde opp.

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

Det har vært gjennomført én begrenset dugnad i perioden som følge av koronasituasjonen. Det er varslet avholdelse av ordinær dugnad denne våren.

Borettslaget har etter lovendring gått generelt over til digital kommunikasjon med beboerne med unntak for de som har reservert seg. Det henvises til Vibbo som er den digitale kommunikasjonskanalen.

Ved styrets befaring i september 2021 ble det konstatert snarlig vedlikeholdsbehov på nordveggen over vindfangene. Arbeidene er bestilt og utføres våren 2022.

For å øke brannsikkerheten i fellesarealene i kjeller og på loft på en enkel måte, er det anskaffet 11 røkvarslere som er montert i disse fellesarealene.

Det har i det siste halvåret blitt rapportert flere ganger om mye rot, lite orden i fellesvaskeriet og dårlig etterfølgelse av reglene for fellesvaskeriet. Brukerne av fellesvaskeriet må følge reglene og rydde opp etter seg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 736 758.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 514 427.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold enn budsjettet.



Resultat

Årets resultat på kr 190 203 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 613 545 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold på nordfasaden.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 093. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordberg Borettslag.

Lån

Nordberg Borettslag har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.



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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

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



Uavhengig revisors beretning - Nordberg Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 02. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		503 871	354 616	503 871	613 545
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		190 203	-45 637	116 505	-108 710
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	270 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-80 529	-75 108	-75 000	-76 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		109 674	149 255	41 505	-184 710
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		613 545	503 871	545 376	428 835
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		624 746	511 639		
Kortsiktig gjeld		-11 201	-7 768		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		613 545	503 871		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	736 758	659 128	737 000	810 000
SUM DRIFTSINTEKTER		736 758	659 128	737 000	810 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 515	-2 215	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-15 000	-15 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-5 045	-4 575	-3 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-36 600	-35 710	-37 000	-38 000
Konsulenthonorar	6	-7 627	-6 321	-10 800	-10 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-30 964	-210 711	-118 000	-373 000
Forsikringer		-75 256	-72 870	-76 500	-80 000
Kommunale avgifter	8	-108 980	-106 196	-109 100	-114 000
Energi/fyring		-28 885	-13 572	-16 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 588	-84 544	-87 080	-105 000
Andre driftskostnader	9	-110 273	-109 773	-94 500	-103 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-514 427	-664 587	-573 495	-873 710
DRIFTSRESULTAT		222 331	-5 459	163 505	-63 710
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	533	847	0	0
Finanskostnader	11	-32 661	-41 025	-47 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 128	-40 178	-47 000	-45 000
ÅRSRESULTAT		190 203	-45 637	116 505	-108 710
Til opptjent egenkapital		190 203	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-45 637		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 060 140	3 060 140
Tomt		120 400	120 400
SUM ANLEGGSMIDLER		3 180 540	3 180 540
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 220	22 800
Driftskonto OBOS-banken		314 524	295 370
Sparekonto OBOS-banken		284 002	193 469
SUM OMLØPSMIDLER		624 746	511 639
SUM EIENDELER		3 805 286	3 692 179
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		2 096 212	1 906 009
SUM EGENKAPITAL		2 098 112	1 907 909
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 482 373	1 562 902
Borettsinnskudd	14	213 600	213 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 695 973	1 776 502
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 655	7 592
Påløpte renter		183	176
Annen kortsiktig gjeld	15	5 363	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 201	7 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 805 286	3 692 179
Pantstillelse	16	1 863 700	1 863 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2022



Styret i Nordberg Borettslag
04.05.2022

Erik Fredum /s/

Lise Haavi Finstad /s/

Johannes Gunnarsson
/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	736 758
Eiendomsskatt	4 896
Overført til eiendomsskatt	-4 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	736 758

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 045.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 627
SUM KONSULENTHONORAR	-7 627

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 395
Drift/vedlikehold elektro	-2 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 885
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 097
Kostnader dugnader	-4 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 964

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5
Vann- og avløpsavgift	-77 943
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-26 757
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 980

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 544
Renhold ved firmaer	-46 350
Snørydding	-35 082
Gressklipping	-18 020
Andre fremmede tjenester	-2 565
Kontor- og datarekvisita	-600
Trykksaker	-1 484
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-814
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 273

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken

533

SUM FINANSINTEKTER**533****NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt

-27 264

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken

-5 397

SUM FINANSKOSTNADER**-32 661****NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956

1 238 644

Oppskrevet 1972

275 718

Tilgang 1989

176 978

Tilgang 1992

1 368 800

SUM BYGNINGER**3 060 140**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.52/bnr.1148

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019

-1 371 867

Nedbetalt tidligere

54 215

Nedbetalt i år

53 529

-1 264 123

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-270 000

Nedbetalt tidligere

24 750

Nedbetalt i år

27 000

-218 250

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN****-1 482 373****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956

-213 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-213 600**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-5 363
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 363

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	213 600
Pantelån	1 482 373
TOTALT	1 695 973

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 060 140
Tomt	120 400
TOTALT	3 180 540



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Borettslaget har avtale med ISS om renhold av fellesarealene.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan kjøper/bestilles hos OBOS v/Ola Nicolai Thelin. Skilt må den enkelte andelseier selv anskaffe og betale. Skiltene skal være mest mulig lik tidligere oppsatte skilt. Det nye porttelefonanlegget forenkler skifte av navneskilt på ringetablået.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591392. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Nytt TV/bredbåndsanlegg	
	Nytt porttelefonanlegg	
2013	Skorsteiner ble feiet høsten 2013	
2010	Fasaderehabilitering	Gavlveggene ble fullstendig pusset opp med ny isolasjon, puss og maling. Langveggene ble malt og råtne bord skiftet. Verandaer og redskapsbod ble malt. Inngangspartiene ble behandlet.
2008	Tak	rehabilitering i hele borettslaget etterisolert og nye vinduer innsatt. Det ble foretatt etterisolering av mangelfull isolasjon på sydsiden av loftet.
1989	Gavlveggene	Redskapshus og vindfang ble oppført. Balkongene ble bygget om til større. Kostnadene ble betalt av den enkelte andelseier. Feierstiger ble montert på taket. (etter krav fra brannvesenet v/feiermesteren) Nytt TV-anlegg ble montert.



0256 Nordberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Erik Fredum

Adresse: Lersolveien 17

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jóhannes Gunnarsson

Adresse: Nils Bays vei 26

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Gjermund Winnæss

Adresse: Nils Bays vei 28

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hanne Gotaas Fredum

Adresse: Nils Bays vei 26

2. Navn: Lars Myhrvold

Adresse: Nils Bays vei 26

3. Navn: Marianne Ruud

Adresse: Nils Bays vei 30

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Malin Jahren-Pedersen

Adresse: Nils Bays vei 26

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Benedicte Yelva Prytz

Adresse: Nils Bays vei 30

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Erik Eriksen

Adresse: Nils Bays vei 26

Navn: Inger Synnøve Gravås

Adresse: Nils Bays vei 26

Dato: 09/04/22

I valgkomiteen for Nordberg Borettslag

Erik Eriksen
Nils Bays vei 26

Inger Gravås
Nils Bays vei 26



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 14.06.22

Selskapsnummer: 256 **Selskapsnavn:** Nordberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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.