



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 473 805
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 337 295	2 327 085
Sum inntekter		2 337 295	2 327 085
Kostnader			
Lønnskostnad		54 540	77 816
Annen driftskostnad		1 098 195	1 102 898
Sum kostnader		1 152 736	1 180 714
Driftsresultat		1 184 559	1 146 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 611	493
Sum finansinntekter		2 611	493
Annen finanskostnad		337 611	245 868
Sum finanskostnader		337 611	245 868
Netto finans		-335 000	-245 375
Ordinært resultat før skattekostnad		849 559	900 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		849 559	900 996
Årsresultat		849 559	900 996
Totalresultat		849 559	900 996
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		849 559	900 996
Sum overføringer og disponeringer		849 559	900 996



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 454 239	3 454 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 000	160 000
Sum varige driftsmidler		3 614 239	3 614 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 614 239	3 614 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 843	58 229
Sum fordringer		68 843	58 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 258	831 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 258	831 311
Sum omløpsmidler		1 118 101	889 539
SUM EIENDELER		4 732 340	4 503 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 440 179	9 289 738
Sum opptjent egenkapital		-8 440 179	-9 289 738
Sum egenkapital		-8 424 179	-9 273 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 870 225	13 585 801
Øvrig langsiktig gjeld		139 600	139 600
Sum annen langsiktig gjeld		13 009 825	13 725 401
Sum langsiktig gjeld		13 009 825	13 725 401
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 742	1 295
Leverandørgjeld		116 581	20 200
Skyldige offentlige avgifter		693	
Annen kortsiktig gjeld		26 677	30 620
Sum kortsiktig gjeld		146 693	52 115
Sum gjeld		13 156 518	13 777 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 732 340	4 503 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365581

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 473 805
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 337 295	2 327 085
Sum inntekter		2 337 295	2 327 085
Kostnader			
Lønnskostnad		54 540	77 816
Annen driftskostnad		1 098 195	1 102 898
Sum kostnader		1 152 736	1 180 714
Driftsresultat		1 184 559	1 146 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 611	493
Sum finansinntekter		2 611	493
Annen finanskostnad		337 611	245 868
Sum finanskostnader		337 611	245 868
Netto finans		-335 000	-245 375
Ordinært resultat før skattekostnad		849 559	900 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		849 559	900 996
Årsresultat		849 559	900 996
Totalresultat		849 559	900 996
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		849 559	900 996
Sum overføringer og disponeringer		849 559	900 996



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 454 239	3 454 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 000	160 000
Sum varige driftsmidler		3 614 239	3 614 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 614 239	3 614 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 843	58 229
Sum fordringer		68 843	58 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 258	831 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 258	831 311
Sum omløpsmidler		1 118 101	889 539
SUM EIENDELER		4 732 340	4 503 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 440 179	9 289 738
Sum opptjent egenkapital	-8 440 179	-9 289 738
Sum egenkapital	-8 424 179	-9 273 738
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 870 225	13 585 801
Øvrig langsiktig gjeld	139 600	139 600
Sum annen langsiktig gjeld	13 009 825	13 725 401
Sum langsiktig gjeld	13 009 825	13 725 401
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 742	1 295
Leverandørgjeld	116 581	20 200
Skyldige offentlige avgifter	693	
Annen kortsiktig gjeld	26 677	30 620
Sum kortsiktig gjeld	146 693	52 115
Sum gjeld	13 156 518	13 777 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 732 340	4 503 778



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

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 2023

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

12. april 2023

Selskapsnummer: 6203





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

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:

12. april 2023 kl. 19:00, Strimmelen Selskapslokale, Strimmelen 20, 5097 Bergen.

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. Valg av tillitsvalgte
5. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23



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. 6203 Årsrapport & årsregnskap 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 49 700.



Styrets innstilling

Styret foreslår å holde styrehonorar likt som foregående år. Styremedlemmer og varamedlemmer får kr 700 pr. møte de har deltatt på. Styreleder får kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 49 700.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 3 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Nora Pellerud Steinsland, Nordahl Rolfsensv. 23b
- Valborg Dommersnes, Nordahl Rolfsensv. 23c
- Lars Erik Steintveit Bjelland, Nordahl Rolfsensv. 23d

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Birgit Ekern, Nordahl Rolfsensv. 23a
- Marie Eide, Nordahl Rolfsensv. 23c

Valgkomiteen har ingen innstilt på vervet styreleder for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Erik Steintveit Bjelland
- Nora Pellerud Steinsland
- Valborg Dommersnes



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgit Ekern
- Marie Eide

Sak 5

Valgkomité

Det skal velges 2 personer til valgkomité.

Innstilling

Valgkomitéen har ingen innstilt på vervene.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Eide	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Styremedlem	Synnøve Andersen	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Styremedlem	Valborg Dommersnes	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Styremedlem	Nora Pellerud Steinsland	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Styremedlem	Silje Sundal	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Varamedlem	Bjarte Bogstad	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Varamedlem	Birgit Ekern	Nordahl Rolfsens Vei 23 A

Valgkomiteen

Lars Erik Steintveit Bjelland	Nordahl Rolfsens Vei 23 D
Emilie Hauge	Nordahl Rolfsens Vei 23 D

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 Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954473805, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

160 745

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.

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

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 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 147 500.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 390 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23.

Lån

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 har lån i Handelsbanken og OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 61 650.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23** som viser et overskudd på kr 849 559. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 og av dets resultater 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 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 10. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23 ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	837 424	660 706	837 424	971 408
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	849 559	900 996	856 680	609 046
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-715 576	-724 278	-702 000	-656 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	133 983	176 718	154 680	-46 954
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	971 408	837 424	992 104	924 454

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 118 101	889 539
Kortsiktig gjeld	-146 693	-52 115
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	971 408	837 424



**BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 326 371	2 322 935	2 327 000	2 332 000
Andre anlegg	10	7 644	0	0	0
Andre inntekter	3	3 280	4 150	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 337 295	2 327 085	2 331 000	2 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 040	-9 616	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-45 500	-68 200	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 503	-6 324	-6 550	-7 000
Forretningsførerhonorar		-58 715	-56 785	-58 850	-61 650
Konsulenthonorar	7	-4 138	-8 528	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-112 922	-107 701	-82 500	-147 500
Forsikringer		-102 593	-96 769	-102 950	-107 000
Festeavgift		-32 304	-26 920	-26 920	-32 304
Kommunale avgifter	9	-376 119	-355 664	-367 100	-390 000
Energi/fyring		-16 252	-16 810	-18 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 976	-272 766	-211 000	-205 000
Andre driftskostnader	11	-181 674	-154 632	-193 950	-199 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 152 736	-1 180 714	-1 161 820	-1 265 954
DRIFTSRESULTAT		1 184 559	1 146 371	1 169 180	1 070 046
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 611	493	500	0
Finanskostnader	13	-337 611	-245 868	-313 000	-461 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-335 000	-245 375	-312 500	-461 000
ÅRSRESULTAT		849 559	900 996	856 680	609 046
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		849 559	900 996		

**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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 098 824
Renter og avdrag på OBOS Boligkreditt lån 1	189 696
Garasje	35 800
Avregning lån OBOS Boligkreditt lån 1	3 051
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 327 371

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 326 371

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	3 280
SUM ANDRE INNETEKTER	3 280

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 300
Arbeidsgiveravgift	-6 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 040

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 503.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 138
SUM KONSULENTHONORAR	-4 138

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 527
Drift/vedlikehold VVS	-16 247
Drift/vedlikehold elektro	-63 029
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 898
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 436
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-112 922

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-115 652
Vann- og avløpsavgift	-155 859
Feieavgift	-12 350
Renovasjonsavgift	-92 258
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-376 119

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	7 644
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	7 644

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 929
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 039
Driftsmateriell	-1 927
Lyspærer og sikringer	-1 346
Renhold ved firmaer	-81 403
Snørydding	-24 850
Gressklipping	-16 676
Andre fremmede tjenester	-401
Andre kontorkostnader	-320
Bank- og kortgebyr	-2 910
Velferdskostnader	-2 872
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 674

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 710
Renter av sparekonto i OBOS-banken	230
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	671
SUM FINANSINNTEKTER	2 611

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-296 565
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 674
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 372
SUM FINANSKOSTNADER	-337 611

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957.	903 820
Kostpris nye altaner 2004	2 550 419
SUM BYGNINGER	3 454 239

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.160/bnr.745

Tomten er festet

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2020	160 000
	160 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	160 000

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,69 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-12 750 000	
Nedbetalt tidligere	664 265	
Nedbetalt i år	337 849	
		-11 747 886

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2016	-1 417 096	
Nedbetalt tidligere	895 795	
Nedbetalt i år	179 073	
		-342 228

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-4 303 853	
Nedbetalt tidligere	3 325 088	
Nedbetalt i år	198 654	
		-780 111

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -12 870 225**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -139 600

SUM BORETTINNSKUDD -139 600**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -496

Skyldig arbeidsgiveravgift -197

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -693**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

FINANS -1 421

Fakt.gebyr KUN/FAK 94

Gebyrer -94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 421**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 600
Pantelån	12 870 225
	13 009 825

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

Bygninger	3 454 239
TOTALT	3 454 239



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601389. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Styrets arbeid

Styret har hatt fire styremøter i perioden mai 2022 – april 2023. Alle styremedlemmer og varamedlemmer har vært innkalt til møtene. Styret har behandlet saker som gjelder drift og vedlikehold av borettslaget samt regnskap og budsjett.

Fem leilighet har skiftet eier fra april 2022, og de nye andelshaverne er Tine Akselberg Waardal, Ida Hanne Hagen, Hanne Sandven, Kristina Aurvåg og Maren Akselberg Waardal. Vi ønsker dem velkommen.

Etter flere år med mye arbeid for styret i forbindelse med rør- og badrehabiliteringen, har styreåret vært roligere. Vi har fremdeles en uavklart lekkasjesak i kjelleren. Denne følger styret med på, men det har ikke vært utvikling eller ytterligere lekkasje siste styreår.

I 2022 fikk vi sjekket manuelt slukkeutstyr i leilighetene og sjekket brannvarslingsutstyr i fellesarealene. Det vil i 2023 bli utført sjekk på manuelt slukkeutstyr som ikke ble sjekket i 2022. Videre ble det i 2022 installert lader til el-bil i garasjene på sørsiden av blokken. Kostnader for bruk av laderne dekkes av beboer som leier garasjen.

Borettslaget har avtale med AB Solutions om renhold, gressklipping og snømåking, Anticimex om skadedyrforebygging, Bergen Bin Cleaners om rengjøring av bosscontainere og Telenor om kollektivt bredbånd og kabel-tv.

I mai hadde vi en dugnad med hagearbeid og opprydding i kjeller og på loft. For arbeidet på dugnaden, samt annet utført arbeid, har borettslaget betalt ut kr. 100,- per time til de som har sendt inn krav. Fra 2023 vil det ikke bli utbetalt for arbeidet på fellesdugnaden på våren. For annet dugnadsarbeid vil borettslaget fremdeles betale ut kr. 100,- per time. Beboere som ønsker utbetalt for ekstra dugnadsarbeid må ta kontakt med styret.



Styret

Styret kan kontaktes på Marie Eide sin telefon 47 23 70 97 eller epostadresse nordahlrolfsensvei23@styrommet.no.

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.

Parkering

Borettslaget har fire garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet. De som ønsker plass kan ta kontakt med styreleder.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.

Energimerking

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.04.23

Selskapsnummer: 6203 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

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.