



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 541 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORSTAD TERRASSE BRL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 136 135	2 003 959
Sum inntekter		2 136 135	2 003 959
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		1 820 740	1 871 757
Sum kostnader		1 849 265	1 900 282
Driftsresultat		286 869	103 676
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 331	1 792
Sum finansinntekter		17 331	1 792
Annen finanskostnad		145 557	86 449
Sum finanskostnader		145 557	86 449
Netto finans		-128 226	-84 657
Resultat før skattekostnad		158 643	19 019
Årsresultat		158 643	19 019
Totalresultat		158 643	19 019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 643	19 019
Sum overføringer og disponeringer		158 643	19 019



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		50 371 275	50 371 275
Sum varige driftsmidler		50 371 275	50 371 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 371 275	50 371 275
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 655	156 333
Sum fordringer		82 655	156 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 189 282	882 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 189 282	882 965
Sum omløpsmidler		1 271 937	1 039 297
SUM EIENDELER		51 643 212	51 410 572

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 603 123	23 444 479
Sum opptjent egenkapital		23 603 123	23 444 479
Sum egenkapital		23 718 123	23 559 479
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 764 291	2 815 241
Øvrig langsiktig gjeld		24 987 500	24 987 500
Sum annen langsiktig gjeld		27 751 791	27 802 741
Sum langsiktig gjeld		27 751 791	27 802 741
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 709	671
Leverandørgjeld		154 589	47 681
Sum kortsiktig gjeld		173 298	48 352
Sum gjeld		27 925 089	27 851 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 643 212	51 410 572



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445824

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 541 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORSTAD TERRASSE BRL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 136 135	2 003 959
Sum inntekter		2 136 135	2 003 959
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		1 820 740	1 871 757
Sum kostnader		1 849 265	1 900 282
Driftsresultat		286 869	103 676
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 331	1 792
Sum finansinntekter		17 331	1 792
Annen finanskostnad		145 557	86 449
Sum finanskostnader		145 557	86 449
Netto finans		-128 226	-84 657
Resultat før skattekostnad		158 643	19 019
Årsresultat		158 643	19 019
Totalresultat		158 643	19 019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 643	19 019
Sum overføringer og disponeringer		158 643	19 019



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

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		50 371 275	50 371 275
Sum varige driftsmidler		50 371 275	50 371 275

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		50 371 275	50 371 275
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		82 655	156 333
Sum fordringer		82 655	156 333

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 189 282	882 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 189 282	882 965

Sum omløpsmidler		1 271 937	1 039 297
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		51 643 212	51 410 572
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 603 123	23 444 479



Sum opptjent egenkapital	23 603 123	23 444 479
Sum egenkapital	23 718 123	23 559 479
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 764 291	2 815 241
Øvrig langsiktig gjeld	24 987 500	24 987 500
Sum annen langsiktig gjeld	27 751 791	27 802 741
Sum langsiktig gjeld	27 751 791	27 802 741
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 709	671
Leverandørgjeld	154 589	47 681
Sum kortsiktig gjeld	173 298	48 352
Sum gjeld	27 925 089	27 851 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 643 212	51 410 572



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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. 4870

Norstad Terrasse Borettslag



Velkommen til årsmøte i Norstad Terrasse Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 12:00 og lukker 16. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4870>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Norstad Terrasse 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Arne Grande er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Stein Linnert og Arne Grande er valgt.

Sak 3

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 4

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 og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Grande

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aasbjørn Fidjeland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Hansen
- Bjørn Tømte



Sak 7

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Grethe Jensen
- Vidar Furulund



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Grande	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Asbjørn Fidjeland	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Stein Linnert	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Roger Enger	Valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem	Bjørn Hansen	Valgt i 2023 for 1 år

Valgkomiteen

Vidar Furulund
Grethe Jensen

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 Norstad Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Norstad Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988541737, og ligger i STANGE kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 5

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Styrets beretning er en del av årsberetningen i NTB. I år velger vi også å legge styreberetningen ut på Vibbo før årsmøtet, slik at beboerne får god anledning til å sette seg inn i denne oppsummeringen og forberede eventuelle kommentarer før vi kommer til selve årsmøtet.

Uten å gå for langt inn i forholdene vi alle er godt kjent med når det gjelder prisstigningen, kostnadsutviklingen, den økonomiske utviklingen og situasjonen ellers i verden, er det likevel nødvendig å kommentere situasjonen i vårt helt lokale hjørne her i NTB. Disse ord skrives i begynnelsen av mars -24. Kostnadene knyttet til eiendomsdrift er ikke styrt av konsumprisindeksen, og stiger oftest mer enn denne indeksen. Vi tok noe høyde for høyere priser i fjor, og også i år vurderer vi kostnadsutviklingen i det nye budsjettet. Til tross for at disse skal være selvkostbasert, er fremdeles de kommunale avgiftene særlig kostnadsdrivende.

Trenden med at det stadig kommer nye forordninger som vi må forholde oss til forsterkes, og vi må betale for dyre kontroller, samtidig som ansvaret skyves nedover i kjeden og overføres til borettslaget ved styret.

Vi benytter fremdeles flere av de nettbaserte tilbudene som OBOS tilbyr. De blir stadig bedre, og selv om disse har en kostnad, er vi fremdeles fornøyde. Vi synes at de fungerer godt og letter styrearbeidet og letter kommunikasjonen med beboerne.

Vi synes at vår modell med å avholde digitalt årsmøte fungerer bra. Generelle orienteringer kommer via Vibbo, så det lønner seg å følge med der. De enkelte styremedlemmene er selvfølgelig tilgjengelig for direkte kontakt ved behov.

Før regnskapet legges frem, gir vi en liten oversikt over topp 5 kostnader som vi har hatt i år:

- 1 Kommunale utgifter ca 485.000
- 2 Rehabilitering ca 390.000
- 3 Strøm ca 250.000
- 4 Vask/ snø/ gress ca 180.000
- 5 Internett og TV ca 150.000

Heisene våre begynner å trekke på årene, og krangler litt mer. Aldersbegrensninger på elektronikk medfører div. utskiftninger, og bedriftsoppkjøp i bransjen fører til monopolisering. Dette er sjelden gode nyheter for oss som kunder, og fantasipriser på deler begynner å vise seg.

Selv om vi nå har kommet langt med de omfattende vedlikeholdsoppgavene i borettslaget, er det fremdeles ting som må gjøres for i størst mulig grad sikre våre bygg og sørge for god driftssikkerhet. Vinduer og dører på terrasser som står noe mer beskyttet, vil også få et strøk maling etterhvert. Vi forsøker å være i forkant med å bygge opp et fond med tanke på kommende oppgaver. Vi vet at vi med tiden kommer til å få kostnader, bl. a. med tak. En del ventilasjonsvifter er skiftet. Dette har vi gjort selv, men vi er ikke fornøyd med effekten på ventilasjonsanlegget. Vi gjør hva vi kan for å holde driftskostnadene nede. I tillegg kommer det, som alltid, noen uforutsette utgifter.

Vi minner igjen om at alt som er inne i leilighetene går på beboers vedlikeholdsansvar. Beredere og armaturer begynner å trekke på årene, og skader og lekkasjer kan skje. Dette gjelder spesielt blandeventiler og sikkerhetsventiler på varmtvannsberederne.

Skifter dere den ene ventilen, bør dere også vurdere å skifte den andre samtidig, eller kanskje vurdere å skifte hele berederen til en mer moderne med energistyringsmuligheter. Her har Enova støtteordninger. Man kan få opptil 5.000 i støtte, forutsatt at berederen er forberedt for styringssystemer. Dette er omtrent det samme som merkostnadene ved utskifting sett i forhold til



Norstad Terrasse Borettslag

en "vanlig" bereder. Man sparer ikke energi til oppvarming av vannet ved utskifting, men man sparer fordi berederen bruker strøm når den er billigere, men det er ikke alle beredere som kan leveres med slike styringsmuligheter. Både utskiftings og eventuelle skader er beboernes eget ansvar, men eventuelle lekkasjer kan jo også berøre andre. Egenandelen ved skader er normalt 10.000.-. Man har da omtrent samme kostnad ved skade som ved utskifting.

Det kommer etterhvert styringssystemer på markedet som kan ettermonteres på eksisterende beredere og andre strømbrukere. Styret har kommet til at det er lite å spare på en samlet utskiftning av berederene.

Vår beste forsikring er at Aqua-stop anlegget fungerer. Derfor vil vi også i år besøke alle for å kontrollere dette, og skifte batterier i brannvarslere og lekkasjevarslere.

Pelias kommer på jevnlig avtalte befaringer for å sjekke for skadedyr. Vi har bokser både utendørs og innendørs. Kontrollen viser at det er lite av åtene som er lagt ut som har blitt tatt.

Vi minner på nytt om at alle endringer som medfører bygningsmessige forhold, slik som innglassing, markiser, varmepumper og annet, må søkes godkjent av styret FØR arbeidene starter. Dette gjelder også for innvendige forhold i leilighetene når det gjelder endringer (ikke reparasjoner) av strøm, rør, ventilasjonen og bærende vegger, men også i fellesarealer. Det finnes retningslinjer for slike arbeider. Utfører du slike arbeider uten at du på forhånd har kontaktet styret, kan du selv komme til å stå ansvarlig ved eventuelle følgeskader. Altså: Kontakt oss på forhånd.

Prosessene som nå har foregått over noen år, gjør at vi har stadig bedre oversikt over problemområdene i våre bygg, men uventede ting skjer likevel. Gode vedlikeholdsrutiner har selvfølgelig en positiv virkning på driftskostnadene. Ikke minst har de arbeidene vi har utført sikret verdiene av våre boliger, og dermed den enkeltes egenkapital.

Vi forsøker å holde beboerne godt orientert ved å bruke Vibbo. Er det noe du lurer på, vil du ofte kunne finne den informasjonen du trenger der. Finner du ikke det du leter etter, legg inn en beskjed på Vibbo eller ta kontakt med en i styret.

I NTB velges styrets medlemmer for to år av gangen, men alternerende, slik at styreleder og styremedlemmer ikke skiftes ut det samme året. Dette sikrer kontinuiteten i styret. Styrets medlemmer som er på valg i år, blir sittende dersom årsmøtet ønsker dette. Det er alltid årsmøtet som bestemmer styrets sammensetning. Ønsker du å delta i styret, gi beskjed til valgkomiteen.

Vi vil passe på å takke de av beboerne som vi stadig ser, og som på eget initiativ utfører oppgaver til fellesskapets beste.



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.

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.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er budsjettert med kr 152 000 i eiendomsskatt, kr 270 000 i vann- og avløpsavgift og kr 113 000 i renovasjonsavgift.

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 Norstad Terrasse Borettslag.

Lån

Norstad Terrasse Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 89 000 i forretningsførerhonorar.

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 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Norstad Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norstad Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

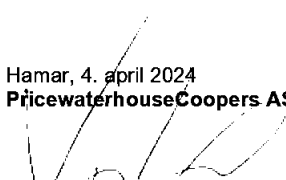
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport og årsregnskap.pdf



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>.

Hamar, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



**NORSTAD TERRASSE BRL
ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870**

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.	990 945	1 041 656	990 945	1 098 639
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	158 643	19 019	-253 800	361 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -50 950	-69 730	-59 000	-47 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	107 693	-50 711	-312 800	314 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 098 639	990 945	678 145	1 413 439

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 271 937	1 039 297
Kortsiktig gjeld	-173 298	-48 352
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 098 639	990 945



Norstad Terrasse Borettslag

NORSTAD TERRASSE BRL
ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 970 172	1 831 890	1 700 000	2 107 000
Andre inntekter	3	165 963	172 069	166 560	166 560
SUM DRIFTSINNEKTER		2 136 135	2 003 959	1 866 560	2 273 560
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 600	-3 600
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-7 626	-5 400	-7 600	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 885	-80 505	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-11 344	-15 980	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-561 428	-737 736	-730 000	-407 000
Forsikringer		-91 360	-80 379	-87 000	-101 000
Kommunale avgifter	9	-483 552	-440 561	-479 000	-535 000
Energi/fyring	10	-248 507	-261 028	-266 560	-246 560
TV-anlegg/bredbånd		-151 312	-127 630	-150 000	-162 000
Andre driftskostnader	11	-181 726	-122 538	-144 000	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 849 265	-1 900 282	-1 992 760	-1 746 160
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		286 869	103 676	-126 200	527 400
DRIFTSRESULTAT		286 869	103 676	-126 200	527 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 331	1 792	0	0
Finanskostnader	13	-145 557	-86 449	-127 600	-165 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-128 226	-84 657	-127 600	-165 600
ÅRSRESULTAT		158 643	19 019	-253 800	361 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 643	19 019		



Norstad Terrasse Borettslag

**NORSTAD TERRASSE BRL
ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	48 021 275	48 021 275
Tomt		2 350 000	2 350 000
SUM ANLEGGSMIDLER		50 371 275	50 371 275
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	72 165
Forskuddsbetalte kostnader		48 454	44 114
Energiavregning	17	34 200	40 053
Driftskonto OBOS-banken		548 538	844 272
Sparekonto OBOS-banken		640 744	38 692
SUM OMLØPSMIDLER		1 271 937	1 039 297
SUM EIENDELER		51 643 212	51 410 572



Norstad Terrasse Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5 000		115 000	115 000
Opptjent egenkapital		23 603 123	23 444 479
SUM EGENKAPITAL		23 718 123	23 559 479

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 764 291	2 815 241
Borettsinnskudd	16	24 987 500	24 987 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 751 791	27 802 741

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		154 589	47 681
Påløpte renter		14 537	671
Påløpte avdrag		4 172	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		173 298	48 352

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 643 212	51 410 572
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	27 987 500	29 987 500
Garantiansvar		0	0

Ottestad, 09.04.2024
Styret i Norstad Terrasse BRL

Arne Grande /s/

Asbjørn Fidjeland /s/

Stein Linnert /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 786 728
Kabel-TV	151 524
Vedlikeholdsfond	31 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 970 172

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Salg snøfreser	1 900
Gass - dekket av andelseierne, jfr. note 10	163 185
Nøkler	878
SUM ANDRE INNETEKTER	165 963

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 626.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 344
SUM KONSULENTHONORAR	-11 344

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-407 363
Drift/vedlikehold elektro	-34 568
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-859
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 210
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 075
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 613
Kostnader dugnader	-1 835
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-561 428

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-144 765
Vann- og avløpsavgift	-261 763
Renovasjonsavgift	-77 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-483 552

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-85 322
Gass - dekket av andelseierne, jfr. note 3	-163 185
SUM ENERGI / FYRING	-248 507



Norstad Terrasse Borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 636
Verktøy og redskaper	-1 060
Driftsmateriell	-2 273
Vakthold	-6 520
Renhold ved firmaer	-84 104
Snørydding	-23 250
Gressklipping	-53 381
Andre fremmede tjenester	-1 255
Andre kontorkostnader	-730
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 796
Velferdskostnader	-701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 726

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 613
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 052
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 666
SUM FINANSINTEKTER	17 331

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 557
SUM FINANSKOSTNADER	-145 557

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	47 904 000
Tilgang 2006	117 275
SUM BYGNINGER	48 021 275

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.13/bnr.5

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



Norstad Terrasse Borettslag

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-2 897 932
Nedbetalt tidligere	82 691
Nedbetalt i år	50 950
	-2 764 291
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 764 291

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006 -24 987 500

SUM BORETTSINNSKUDD -24 987 500

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -41 640

SUM INNETEKTER -41 640

KOSTNADER

Gass 75 840

SUM KOSTNADER 75 840

SUM ENERGIAVREGNING 34 200

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten og ikke resultatet.



Norstad Terrasse Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 987 500
Pantelån	2 764 291
Påløpte avdrag	4 172
TOTALT	27 755 963

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

Bygninger	48 021 275
Tomt	2 350 000
TOTALT	50 371 275



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25982368. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nye porttelefoner. Certego AS
2019	Maling av fasader. Flis og Farge Ottestad AS
2017 - 2021	Rehabilitering av terrasser og utbedring av lekkasjer. Utføres av GL Bygg AS.
2006	Molokk



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 4870 Selskapsnavn: Norstad Terrasse Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Arne Grande er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stein Linnert og Arne Grande er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 25 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Arne Grande

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Aasbjørn Fidjeland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Bjørn Hansen

Bjørn Tømte

Sak 7 Valg av valgkomite

Medlemmer (kun 2 skal velges)

Grethe Jensen

Vidar Furulund



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.