



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 241 804	1 248 221
Sum inntekter		1 241 804	1 248 221
Kostnader			
Lønnskostnad		117 932	125 027
Annen driftskostnad		1 142 562	1 325 298
Sum kostnader		1 260 494	1 450 325
Driftsresultat		-18 690	-202 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 941	1 098
Sum finansinntekter		2 941	1 098
Annen finanskostnad		113 816	74 527
Sum finanskostnader		113 816	74 527
Netto finans		-110 875	-73 429
Ordinært resultat før skattekostnad		-129 565	-275 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-129 565	-275 533
Årsresultat		-129 565	-275 533
Totalresultat		-129 565	-275 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-129 565	-275 533
Sum overføringer og disponeringer		-129 565	-275 533



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		2 529 588	2 529 588
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 529 589	2 529 589
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		2 564 067	2 529 589
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 425	32 856
Sum fordringer		35 425	32 856
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 029	482 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 029	482 502
Sum omløpsmidler		569 453	515 358
SUM EIENDELER		3 133 520	3 044 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 650 853	1 521 288
Sum opptjent egenkapital		-1 650 853	-1 521 288
Sum egenkapital		-1 647 653	-1 518 088
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 799 183	3 635 931
Øvrig langsiktig gjeld		927 107	892 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 726 290	4 528 731
Sum langsiktig gjeld		4 726 290	4 528 731
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		906	428
Leverandørgjeld		44 375	9 980
Skyldige offentlige avgifter		3 909	3 887
Annen kortsiktig gjeld		5 692	20 009
Sum kortsiktig gjeld		54 883	34 304
Sum gjeld		4 781 173	4 563 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 133 520	3 044 947



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460188

Enheten

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

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 178 575
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 241 804	1 248 221
Sum inntekter		1 241 804	1 248 221
Kostnader			
Lønnskostnad		117 932	125 027
Annen driftskostnad		1 142 562	1 325 298
Sum kostnader		1 260 494	1 450 325
Driftsresultat		-18 690	-202 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 941	1 098
Sum finansinntekter		2 941	1 098
Annen finanskostnad		113 816	74 527
Sum finanskostnader		113 816	74 527
Netto finans		-110 875	-73 429
Ordinært resultat før skattekostnad		-129 565	-275 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-129 565	-275 533
Årsresultat		-129 565	-275 533
Totalresultat		-129 565	-275 533
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-129 565	-275 533
Sum overføringer og disponeringer		-129 565	-275 533



Organisasjonsnr: 948 178 575
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 529 588	2 529 588
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 529 589	2 529 589
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		34 478	
Sum finansielle anleggsmidler		34 478	0
Sum anleggsmidler		2 564 067	2 529 589
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 425	32 856
Sum fordringer		35 425	32 856
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 029	482 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 029	482 502
Sum omløpsmidler		569 453	515 358
SUM EIENDELER		3 133 520	3 044 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200



Sum innskutt egenkapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 650 853	1 521 288
Sum opptjent egenkapital	-1 650 853	-1 521 288
Sum egenkapital	-1 647 653	-1 518 088
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 799 183	3 635 931
Øvrig langsiktig gjeld	927 107	892 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 726 290	4 528 731
Sum langsiktig gjeld	4 726 290	4 528 731
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	906	428
Leverandørgjeld	44 375	9 980
Skyldige offentlige avgifter	3 909	3 887
Annen kortsiktig gjeld	5 692	20 009
Sum kortsiktig gjeld	54 883	34 304
Sum gjeld	4 781 173	4 563 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 133 520	3 044 947



Organisasjonsnr: 948 178 575
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Nordtvedtjordet Borettslag

25. mai 2023

Selskapsnummer: 362





Velkommen til årsmøte i Nordtvedtjordet Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

25. mai 2023 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus, Rom 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny belysning i fellesarealet trappeoppgang
8. Vedlikehold av malte vegger og tak i felles trappeoppgang.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordtvedtjordet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS rådgiver, Sunniva Nordmelan, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS rådgiver, Sunniva Nordmelan, foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes over av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes over av egenkapital.

Vedlegg

1. Nordtvedtjordet borettslag årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke styrehonoraret. I følge OBOS ligger snittet på borettslag med 6-30 enheter på rundt 1963 kroner per enhet.



Forslag til vedtak

Styret foreslår å øke styrehonoraret til 60.000 kr per år (1875 kr per enhet).

Sak 7

Ny belysning i fellesarealet trappeoppgang

Forslag fremmet av:

Sonam Paul

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sensor sturt lys skruer seg av og på etter bevegelser. Nyeste versjonen aktiveres ved bevegelse, men kun når det er blitt mørkt nok til at det trengs belysning. Så når det er lyst om sommeren har solen stått for mesteparten av belysning av ganger, uten at sensorlys ar vært koblet til. Det kan også være med å redusere strømutfiftene.

Forslag til vedtak

Utskiftning av lyskilde i alle trappeoppgang med en sensor styrt lys.

Sak 8

Vedlikehold av malte vegger og tak i felles trappeoppgang.

Forslag fremmet av:

Sonam Paul

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er viktig med en hyggelig og innbydende trappeoppgang.

Forslag til vedtak

Nytt strøk med maling i felles trappeoppgang



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roy Bråten	Kalbakkveien 7 B
Styremedlem	Karoline Sandvold	Kalbakkveien 7 D
Styremedlem	Arild Torkildsen	Kalbakkveien 7 B
Varamedlem	Nikolai Sann	Kalbakkveien 7 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Roy Bråten	Kalbakkveien 7 B
Varadelegert	
Karoline Sandvold	Kalbakkveien 7 D

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nordtvedtjordet Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:
92 74

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

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

Nordtvedtjordet Borettslag har én 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

- I 2022/23 har styret hatt ti styremøter.
- En vaskemaskin er blitt byttet ut
- Nytt vaskesystem er på plass
- Det er blitt gjennomført setningsarbeid på to leiligheter.
- Byttet sekk i søppelsjakt



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 101 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

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 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 Nordtvedtjordet Borettslag.

Lån

Nordtvedtjordet Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall med flytende rente på 4,75% pr 02.05. 2023. Lånet løper til november 2040.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorarer til OBOS har økt med 4,2% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordtvedtjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordtvedtjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Nordtvedtjordet Borettslag årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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.		481 054	918 657	481 054	514 570
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-129 565	-275 533	151 450	196 417
Tillegg for nye langsiktige lån	16	3 811 032	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 647 780	-162 070	-166 000	-143 000
Innsk. øremerk. bankkto		-171	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		33 516	-437 603	-14 550	53 417
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		514 570	481 054	466 504	567 987
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		569 453	515 358		
Kortsiktig gjeld		-54 883	-34 304		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		514 570	481 054		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 240 128	1 181 176	1 240 000	1 517 000
Andre inntekter	3	1 676	67 045	1 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 241 804	1 248 221	1 241 000	1 517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 932	-75 027	-94 000	-81 900
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-5 420	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-62 140	-60 625	-62 500	-65 250
Konsulenthonorar	7	-22 643	-8 360	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-355 960	-595 871	-150 000	-101 000
Forsikringer		-104 734	-97 761	-102 000	-115 210
Kommunale avgifter	9	-289 842	-278 986	-285 850	-340 367
Energi/fyring		-60 268	-58 239	-35 000	-97 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 938	-124 417	-130 000	-147 456
Andre driftskostnader	10	-97 262	-89 220	-89 800	-99 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 260 494	-1 450 325	-1 020 550	-1 119 583
DRIFTSRESULTAT		-18 690	-202 104	220 450	397 417
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 941	1 098	0	0
Finanskostnader	12	-113 816	-74 527	-69 000	-201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-110 875	-73 429	-69 000	-201 000
ÅRSRESULTAT		-129 565	-275 533	151 450	196 417
Overføringer:					
Udekket tap		-129 565	-275 533		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 407 800	2 407 800
Tomt		121 788	121 788
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		34 478	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 564 067	2 529 589
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 425	32 856
Driftskonto OBOS-banken		205 212	149 290
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 981	1 861
Sparekonto OBOS-banken		326 835	331 351
SUM OMLØPSMIDLER		569 453	515 358
SUM EIENDELER		3 133 520	3 044 947
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-1 650 853	-1 521 288
SUM EGENKAPITAL		-1 647 653	-1 518 088
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 799 183	3 635 931
Borettsinnskudd	17	892 800	892 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	34 307	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 726 290	4 528 731
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 375	9 980
Skyldige offentlige avgifter	19	3 909	3 887
Påløpte renter		906	428
Annen kortsiktig gjeld	20	5 692	20 009
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 883	34 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 133 520	3 044 947



10

Nordtvedtjordet Borettslag

Pantstillelse	21	4 892 800	6 592 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2023
Styret i Nordtvedtjordet Borettslag

Roy Bråten/s/

Karoline Sandvold/s/

Arild Torkildsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 144 512
Tv og internett	52 608
Trappevask	43 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 240 128

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger, vaskeri	876
Leie av motorvarmer	800
SUM ANDRE INNETEKTER	1 676

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-47 437
Påløpte feriepenger	-5 692
Arbeidsgiveravgift	-14 541
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-67 932

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 841
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 803
SUM KONSULENTHONORAR	-22 643

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 460
Drift/vedlikehold VVS	-4 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 037
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 431
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 263
Kostnader leiligheter, lokaler	-187 251
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-349
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-355 960

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-158 150
Feieavgift	-6 840
Renovasjonsavgift	-124 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-289 842

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

Lokalleie	-1 600
Container	-10 038
Renhold ved firmaer	-52 995
Snørydding	-18 859
Andre fremmede tjenester	-2 489
Trykksaker	-1 372
Andre kontorkostnader	-2 779
Telefon, annet	-4 046
Drivstoff biler, maskiner osv.	-635
Bank- og kortgebyr	-2 448
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 262

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 655
SUM FINANSINNTEKTER	2 941

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 814
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 154
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 848
SUM FINANSKOSTNADER	-113 816

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.92/bnr.74

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	93 824	
Nedbetalt i år	1 606 176	0

OBOS boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 187 525	
Nedbetalt tidligere	157 770	
Nedbetalt i år	2 029 755	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-3 811 032	
Nedbetalt tidligere	3 811 032	
Nedbetalt i år	-3 799 183	-3 799 183

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 799 183
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-34 307
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-34 307
-----------------------------------	----------------

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

Forskuddstrekk	-1 981
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 928
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 909

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 692
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 692

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	892 800
Pantelån	3 799 183
TOTALT	4 691 983

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

Bygninger	2 407 800
Tomt	121 788
TOTALT	2 529 588



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593460. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Søppelcontainer Vaskeri Setningsskader	Byttet sekk i søppelcontainer. Ny vaskemaskin og betalingssystem. Reparasjon av diverse setningsskader.
2021	elbilplasser, tørketrommel	Etablering av bilanlegg for 35 plasser. Ny tørketrommel.
2020	Rørfornyning, vindu og verandører	Rørfornyning Utskiftning av vinduer og verandadører
2019	Ventilasjonsrens, tette piper	Rens innvendige rør. Tette piper for å unngå fugler i pipe
2018	Oppmerking parkeringsplass, parkeringsly	Kontroll av brannsikringsanlegg Oppmerking av parkeringsplassene, samt satt opp parkeringslys.
2017	Byttet røykvarslere i alle leiligheter,	samt skiftet brannslukningsutstyr. Kontroll av sikringssskap og innvendig anlegg.
2016	Ventilasjonsrens og spyling av alle	innvendige rør.
2015	Malt murvegg mot Nordtvedt skole.	Plantet hekk på nordenden av blokken.



2014	Fjernet trærne på nordenden av blokken.	Oppmerking av parkeringsplassene.
2013	Skiftet sandkasse og malt lekeapparater.	Beiset redskapsbod.
2012	Byttet låser i alle ytterdører	Byttet låser i alle ytterdører. 5-årskontroll av brannslukningsapparater
2011	Snøfreser, røykvarslere, malt kj,vinduer	Kjøpt snøfreser. Byttet røykvarslere i alle leilighetene. Oppmerking av parkeringsplassene. Malt kjellervinduene.
2010	Avfallsbrønner	
2009	Malt inngangspartiene	
2008	Nytt ringetablå	
2007	Oppgradering vaskeri	Flislagt og malt vaskeriet samt ny varmtvannsbereder i vaskeriet.
2006	Brannslukningsapparater	Byttet brannslukningsapparater i samtlige leiligheter.
2006	Innkjøp av redskapsbod og klipper	
2005	Asfaltering og oppmerking av p-plass	
2004	Spyling av alle soilrør i borettslaget	
2004	Maling av alle oppganger	
2004	Maling av muren mot Nordtvedt skole	
2004	Rehabilitering tørkebås	
2003	Grunnmur primet og malt	
2003	Innredet styrerom i kjeller	
2003 - 2004	Bytte av røykvarslere - 10 års kontroll	2003 eller 2004?
2002	Rehabilitering av hele blokka	
2002	Skiftet alle entrédører	
2000	Forprosj. for rehabilitering utarbeidet	
1999	EL-anlegget er fornyet	
1997	Stoppekraner på bad og toalett skiftet	Stoppekraner på bad og toalett skiftet i alle leiligheter.
1996	Den store vannsjekken ble gjennomført	
1994	Nye stoppekraner montert i kjelleren	
1993	Brannvarslere/brannslukningsapparater	
1993	Nye inngangsdører og søppelromsdører	
1993	Ny belysning i oppgangene	
1993	Lyskaster til parkeringsplassen montert	
1993	Ny asfalt foran inngangene	
1991	Defekte nedløpsrør fra takrenner skiftet	



1989	Nye vinduer og verandadører innsatt	
1987	Porttelefon installert	
1986	Tilstandsrapport for brl. utarbeidet	
1985	Radio og TV-kabelnett	Nytt internt radio og TV-kabelnett installert.
1983	32 nye kjellerboder ferdigstilt	
1982	Motorvarmere montert på alle P- PLASSER	
1980 - 1981	Ny beplantning i følge planteplan utført	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

Selskapsnummer: 362 **Selskapsnavn:** Nordtvedtjordet 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.