



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 152 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 687 920	1 671 072
Sum inntekter		1 687 920	1 671 072
Kostnader			
Lønnskostnad		39 752	39 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 500	23 500
Annen driftskostnad		1 615 643	1 857 241
Sum kostnader		1 678 895	1 920 493
Driftsresultat		9 025	-249 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 093	2 008
Sum finansinntekter		8 093	2 008
Annen finanskostnad		37 725	27 692
Sum finanskostnader		37 725	27 692
Netto finans		-29 632	-25 684
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 608	-275 105
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 608	-275 105
Årsresultat		-20 608	-275 105
Totalresultat		-20 608	-275 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 608	-275 105
Sum overføringer og disponeringer		-20 608	-275 105



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		3 840 521	3 840 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 542	45 042
Sum varige driftsmidler		3 862 063	3 885 563
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		3 890 076	3 885 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 970	16 115
Sum fordringer		27 970	16 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 924	1 234 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 924	1 234 137
Sum omløpsmidler		1 166 894	1 250 252
SUM EIENDELER		5 056 970	5 135 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 285 144	3 305 752
Sum opptjent egenkapital		3 285 144	3 305 752
Sum egenkapital		3 287 744	3 308 352
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 408 555	1 498 943
Øvrig langsiktig gjeld		298 274	270 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 706 829	1 769 343
Sum langsiktig gjeld		1 706 829	1 769 343
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222	126
Leverandørgjeld		62 175	29 689
Annen kortsiktig gjeld			28 306
Sum kortsiktig gjeld		62 397	58 121
Sum gjeld		1 769 226	1 827 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 056 970	5 135 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 543242

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 152 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 958 152 604
NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 687 920	1 671 072
Sum inntekter		1 687 920	1 671 072
Kostnader			
Lønnskostnad		39 752	39 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 500	23 500
Annen driftskostnad		1 615 643	1 857 241
Sum kostnader		1 678 895	1 920 493
Driftsresultat		9 025	-249 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 093	2 008
Sum finansinntekter		8 093	2 008
Annen finanskostnad		37 725	27 692
Sum finanskostnader		37 725	27 692
Netto finans		-29 632	-25 684
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 608	-275 105
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 608	-275 105
Årsresultat		-20 608	-275 105
Totalresultat		-20 608	-275 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 608	-275 105
Sum overføringer og disponeringer		-20 608	-275 105



Organisasjonsnr: 958 152 604
NORDBYEN TRYGDÉBOLIGER BORETTSLAG

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		3 840 521	3 840 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 542	45 042
Sum varige driftsmidler		3 862 063	3 885 563
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		3 890 076	3 885 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 970	16 115
Sum fordringer		27 970	16 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 924	1 234 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 924	1 234 137
Sum omløpsmidler		1 166 894	1 250 252
SUM EIENDELER		5 056 970	5 135 815
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 285 144	3 305 752
Sum opptjent egenkapital	3 285 144	3 305 752
Sum egenkapital	3 287 744	3 308 352
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 408 555	1 498 943
Øvrig langsiktig gjeld	298 274	270 400
Sum annen langsiktig gjeld	1 706 829	1 769 343
Sum langsiktig gjeld	1 706 829	1 769 343
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	222	126
Leverandørgjeld	62 175	29 689
Annen kortsiktig gjeld		28 306
Sum kortsiktig gjeld	62 397	58 121
Sum gjeld	1 769 226	1 827 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 056 970	5 135 815



Organisasjonsnr: 958 152 604
NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

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



Generalforsamling 2023

3101 Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Tid: Tirsdag 02.05.2023, kl. 14.30

Sted: T11 konferansesenter, Træleborgveien 11, Tønsberg



BESKYTTET



Til andelseierne i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Tirsdag 02.05.2023, kl. 14.30

Sted: T11 konferansesenter, Træleborgveien 11, Tønsberg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordbyen Trygdeboliger Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.
Registreringsblankett/fullmaktsskjema vedlagt bakerst.

Saksliste finner du på neste side.

Det blir servering av snitter, frukt, kake, kaffe/te og mineralvann.

Med vennlig hilsen
Nordbyen Trygdeboliger Borettslag
styret

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag
avholdes tirsdag 02.05.2023, kl. 14.30
i T11 konferansesenter, Træleborgveien 11, Tønsberg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitner
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke innkommet forslag innen fristen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 13.04.2023
Styret i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Mads Furuseth Monica Pettersen Kristiansen Monika Bjørnsrud Berit Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Furuseth	Adlers Gate 9 A, Tønsberg
Nestleder	Monica Pettersen Kristiansen	Magnes Vei 12, Tolvsrød
Styremedlem	Monika Bjørnsrud	Holmestrandgaten 9 B, Tønsberg
Styremedlem	Berit Pedersen	Teglhageveien 4 F
Varamedlem	Erik Johan Bjune	Leikvollveien 19, Ramnes
Varamedlem	Marit Dahl	Vålegaten 16 A, Tønsberg
Varamedlem	Liv Aaste Trøen	Teglhageveien 4 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Liv Aaste Trøen Teglhageveien 4 B, Tønsberg

Varadelegert

Monica Pettersen Kristiansen Magnes Vei 12, Tolvsrød

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nordbyentrygdeboliger@styrerrommet.no.

Se også oppslag i oppgangene.

Generelle opplysninger om Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958152604, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1012 123 14

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.

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter i 2022: 5 styremøter

Antall behandlede saker: 54 saker

BESKYTTET



Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2022

- Forberedelser og gjennomføring av Generalforsamling 2022
- Årsregnskap for 2021
- Perioderegnskap 31.05.2022 og 31.08.2022
- Budsjett 2023
- Borettslagets økonomi er behandlet på alle ordinære styremøter.
- Fulgt opp samarbeidet med leverandør av vaktmestertjenester Vaktmester.no
- Styreleder har deltatt på befaringer
- Godkjenning av andelseiere
- Konstituert nytt styre med ny styreleder
- Styreleder har tatt i bruk styrerommet.no.
- Styret deltok på OBOS' høstseminar.
- Fulgt opp diverse henvendelser og klagesaker
- Behandlet diverse mindre saker
- Fulgt opp vedlikehold
- Det er vedtatt å skifte dører i 2023, og kontrakt vil inngås med I-Bbygg AS.
- Det har vært kommunikasjon ang ny støyskjerm mot Kjelleveien, og tilbud er innhentet.

Styrets planer for 2023

- Utskifting av inngangsdører til leiligheter, og oppgangsdører.
- Følge opp bygging av ny støyskjerm.
- Videre oppfølging, drift og vedlikehold av bygningsmassen.

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.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.500.000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av inngangsdører til leiligheter, og oppgangsdører.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune har vedtatt at kommunale avgifter vil øke med ca 30 %.

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 Nordbyen Trygdeboliger Borettslag.

Lån

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag har lån i Handelsbanken og i Intrum gjennom Tønsberg kommune:

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HABA01	<u>94817193476</u>	908 555,00	30.03.23	35 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,45% flytende rente	Ukjent	Nei
LINDOR	<u>51477</u>	500 000,00	30.06.23	41 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,64% flytende rente	Ukjent	Nei

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 øker med kr 4.605 til kr 119.740.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordbyen Trygdeboliger Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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



BDO

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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 527PK-SEYXO-HX3XC-A0JZU-HMHOS-BO4fF



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-24 16:26:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 527PK-SEYXO-HX3XC-A0JZU-HMHOS-BOA4F

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.	1 192 132	1 535 491	1 192 132	1 104 497
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-20 608	-275 105	-94 663	-1 272 368
Tilbakeføring av avskrivning	13 23 500	23 500	23 500	23 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -90 388	-91 755	-94 000	-88 000
Innsk. øremerk. bankkto	-139	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-87 635	-343 360	-165 163	-1 336 868
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 104 497	1 192 131	1 026 969	-232 371

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 166 894	1 250 252
Kortsiktig gjeld	-62 397	-58 121
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 104 497	1 192 131

BESKYTTET



NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 687 920	1 671 072	1 688 000	1 772 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 687 920	1 671 072	1 688 000	1 772 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 912	-4 912	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-34 840	-34 840	-35 000	-35 000
Avskrivninger	13	-23 500	-23 500	-23 500	-23 500
Revisjonshonorar	5	-5 436	-9 830	-5 100	-5 400
Forretningsførerhonorar		-115 135	-112 325	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	6	-60 158	-28 361	-40 000	-50 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	7	-374 037	-700 477	-594 000	-1 594 000
Forsikringer		-106 226	-100 063	-104 000	-114 000
Festeavgift		-28 359	-28 359	-23 216	-28 359
Kommunale avgifter	8	-224 957	-206 877	-214 000	-255 000
Energi/fyring		-202 678	-206 838	-185 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 887	-138 526	-143 000	-156 000
Andre driftskostnader	9	-345 569	-320 384	-268 800	-355 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 678 895	-1 920 493	-1 760 751	-2 947 694
DRIFTSRESULTAT		9 025	-249 421	-72 751	-1 175 694
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 093	2 008	4 000	2 000
Finanskostnader	11	-37 725	-27 692	-25 912	-98 674
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 632	-25 684	-21 912	-96 674
ÅRSRESULTAT		-20 608	-275 105	-94 663	-1 272 368
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-20 608	-275 105		

BESKYTTET



NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG
ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 840 521	3 840 521
Andre varige driftsmidler	13	21 542	45 042
Miljøbankkonto, øremerket		28 013	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 890 076	3 885 563
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 970	16 115
Driftskonto OBOS-banken		242 148	244 858
Sparekonto OBOS-banken		896 776	989 279
SUM OMLØPSMIDLER		1 166 894	1 250 252
SUM EIENDELER		5 056 970	5 135 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		3 285 144	3 305 752
SUM EGENKAPITAL		3 287 744	3 308 352
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 408 555	1 498 943
Borettsinnskudd	15	270 400	270 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	27 874	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 706 829	1 769 343
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 175	29 689
Påløpte renter		222	126
Annen kortsiktig gjeld		0	28 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 397	58 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 056 970	5 135 815

BESKYTTET



13

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Pantstillelse	17	2 470 400	2 470 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 07.03.2023
Styret i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Monika Bjørnsrud /s/

Berit Pedersen /s/

Monica Pettersen Kristiansen /s/

Mads Furusest /s/

BESKYTTET

**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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 687 920
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 687 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 912
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 912

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 34 840.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 436.

BESKYTTET

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-47 923
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 235
SUM KONSULENTHONORAR	-60 158

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Seim Maskin AS, utskifting vann og avløpsrør	-367 509
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-367 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 028
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-374 037

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-224 957
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-224 957

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 464
Vaktmestertjenester	-251 133
Renhold ved firmaer	-42 855
Snørydding	-28 634
Andre fremmede tjenester	-293
Trykksaker	-975
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Bank- og kortgebyr	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-345 569

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 636
SUM FINANSINNTEKTER	8 093

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-30 261
Renter og gebyr på lån i LINDOR	-7 464
SUM FINANSKOSTNADER	-37 725

BESKYTTET

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	3 840 521
SUM BYGNINGER	3 840 521

Tomten er festet.

Gnr.1012/bnr.14 m. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Tilgang 2013	235 000	
Avskrevet tidligere	-189 958	
Avskrevet i år	-23 500	
		21 542
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 542

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-23 500
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-1 370 000	
Nedbetalt tidligere	371 057	
Nedbetalt i år	90 388	
		-908 555

Lindorff AS (byttet navn til Intrum)

Lånet er et avdragsfritt annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,98 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 1993	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 408 555
------------------------------------	-------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

BESKYTTET



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-270 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-270 400

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 874
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 874

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 400
Pantelån	1 408 555
TOTALT	1 678 955

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

Bygninger	3 840 521
TOTALT	3 840 521



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 561577. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - Utvendig malerarbeid	Utvendig malerarbeid ble utført av Engers Malerfirma til en kostnad kr 690.000,-.
2021	
2019 - Rehabilitering av balkonger	Alle balkonger i borettslaget ble bygget opp igjen. Paulsen Bygg AS gjorde jobben. Total kostnad kr 787 367.
2019	
2015 - Utskifting av tak	Samtlige tak i borettslaget ble skiftet i 2015, for en total kostnad kr. 1.874.954.
2015	
2012 - Bytte vinduer/dører	Det var I-Bygg AS som gjorde jobben. Vinduer og terrassedører ble skiftet i 2012. Det ble finansiert med låneopptak. Fullført juli 2012.
2012	
2012 - Bygget avfallshus	Avfallshus ble bygget.
2012	
2011 - Utvendig maling	3 av husene ble malt utvendig. Teglhagveien 4 A, B og C.
2011	
2009 - Utvendig maling	5 av husene ble malt utvendig. Tegelhagveien 4 D, E, F, G og H.
2009	

BESKYTTET



3101 Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET