



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948178575

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 533 477	1 546 608
Sum inntekter		1 533 477	1 546 608
Kostnader			
Lønnskostnad		131 448	124 266
Annen driftskostnad		1 102 726	900 748
Sum kostnader		1 234 174	1 025 014
Driftsresultat		299 303	521 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 819	14 146
Sum finansinntekter		21 819	14 146
Annen finanskostnad		221 707	194 563
Sum finanskostnader		221 707	194 563
Netto finans		-199 888	-180 417
Resultat før skattekostnad		99 415	341 177
Årsresultat		99 415	341 177
Totalresultat		99 415	341 177
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		99 415	341 177
Sum overføringer og disponeringer		99 415	341 177



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		57 929	49 245
Sum finansielle anleggsmidler		57 929	49 245
Sum anleggsmidler		2 587 518	2 578 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 384	40 211
Sum fordringer		43 384	40 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 628	729 554
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 628	729 554
Sum omløpsmidler		707 012	769 765
SUM EIENDELER		3 294 530	3 348 599



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		1 210 261	1 309 676
Sum opptjent egenkapital		-1 210 261	-1 309 676
Sum egenkapital		-1 207 061	-1 306 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 538 351	3 666 022
Øvrig langsiktig gjeld		947 650	940 831
Sum annen langsiktig gjeld		4 486 001	4 606 853
Sum langsiktig gjeld		4 486 001	4 606 853
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 187	29 871
Leverandørgjeld		4 778	9 294
Skyldige offentlige avgifter		3 859	3 845
Annen kortsiktig gjeld		5 766	5 212
Sum kortsiktig gjeld		15 591	48 222
Sum gjeld		4 501 591	4 655 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 294 530	3 348 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 355236

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.04.2025



Organisasjonsnr: 948 178 575
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 533 477	1 546 608
Sum inntekter		1 533 477	1 546 608
Kostnader			
Lønnskostnad		131 448	124 266
Annen driftskostnad		1 102 726	900 748
Sum kostnader		1 234 174	1 025 014
Driftsresultat		299 303	521 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 819	14 146
Sum finansinntekter		21 819	14 146
Annen finanskostnad		221 707	194 563
Sum finanskostnader		221 707	194 563
Netto finans		-199 888	-180 417
Resultat før skattekostnad		99 415	341 177
Årsresultat		99 415	341 177
Totalresultat		99 415	341 177
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		99 415	341 177
Sum overføringer og disponeringer		99 415	341 177



Organisasjonsnr: 948 178 575
NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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		57 929	49 245
Sum finansielle anleggsmidler		57 929	49 245
Sum anleggsmidler		2 587 518	2 578 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 384	40 211
Sum fordringer		43 384	40 211
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 628	729 554
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 628	729 554
Sum omløpsmidler		707 012	769 765
SUM EIENDELER		3 294 530	3 348 599

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	1 210 261	1 309 676
Sum opptjent egenkapital	-1 210 261	-1 309 676
Sum egenkapital	-1 207 061	-1 306 476
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 538 351	3 666 022
Øvrig langsiktig gjeld	947 650	940 831
Sum annen langsiktig gjeld	4 486 001	4 606 853
Sum langsiktig gjeld	4 486 001	4 606 853
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 187	29 871
Leverandørgjeld	4 778	9 294
Skyldige offentlige avgifter	3 859	3 845
Annen kortsiktig gjeld	5 766	5 212
Sum kortsiktig gjeld	15 591	48 222
Sum gjeld	4 501 591	4 655 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 294 530	3 348 599



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 362

NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG



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. mars 2025 kl. 18:00, Grorud samfunnshus.

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. Bom ved innkjøring
8. Få gjerdet som skiller parkeringsplassen og hagen
9. Oppgradering av huske og sandkasse
10. Nytt lekeapparat/lekestativ
11. Utbredning av bunnledning
12. Avfallscontainer
13. Valg av tillitsvalgte
14. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Christine Kirkhorn 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0362 Nordtvedtjordet Borettslag.pdf
- 2. 362 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-



Sak 7

Bom ved innkjøring

Forslag fremmet av:

Ihler (Kalbakkveien 7D)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bom ved innkjøring til parkering ettersom vi har flere som benytter parkeringen som ikke tilhører sameiet.

Styrets innstilling

Det er oppdaget at de fleste som benytter sameiets parkeringen er foreldre som følger og henter barn fra skolen. Og gjester til nabolaget Kalbakkveien 5.

Styret har skrevet til Nordtvet skole i november 2024 og en påminnelse i Januar 2025. Vi ser nå en synlig forandring med færre biler som parkeres i sameiet fra skole foreldre ved henting og levering av barn.

Styret har skrevet til naboboretslaget. I tillegg har det vi lagt en varsel lapp på biler som er blitt oppdaget ved hyppige parkeringer. De som har fått lapp har ikke blitt sett igjen i sameies parkeringer.

Beboere har lagt ut selv på Vibbo når de har besøk med reg.nr og hvem de besøker. I tillegg benytter flere fortsatt gul parkeringsbevis for besøkende.

Forslag til vedtak

Skal sameiet få en elektrisk bomløsning?

Sak 8

Få gjerdet som skiller parkeringsplassen og hagen

Forslag fremmet av:

Madeleine Jasmin Johansen (7 C)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Pga snø og oppsmaling av snøen av kjøretøy under vinteren kan gjerdet bli utsatt. Det vil påta kostander av vedlikehold.

Forslag til vedtak

Skal sameiet få en gjerdet som skiller parkeringplassen og hagen?



Sak 9

Oppgradering av huske og sandkasse

Forslag fremmet av:
Benedicte Ekmo (7 C)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Huskestativet er fint så det er huskene som må byttes ut. Slike husker kan man finne til en grei pris huske:
<https://www.tressutemiljo.no/klassisk-bildekksete-7ts>

Sandkassen er ødelagt og ekkel. Ny/nye kan man få tak i så billig som dette: Sandkasse:
https://www.bauhaus.no/sandkasse-plus-med-lokk-120x120cm?gad_source=1&gbraid=0AAAAAomiHj3LTTjoca1KrZOkR-qAI9t

Sandkassesand fra Julia
https://www.jula.no/catalog/fritid/fritidsaktiviteter/utelek/sandkasser-og-sand/sandkassesand-005887/?gclid=aw.ds&gad_sc

(Bilder og pris lagt ved)

Styrets innstilling

Oppgradering slik som det står kan prioriteres, da det ikke er store summer per i dag.

Forslag til vedtak

Skal sameiet få en oppgradering av huske og sandkasse?

Vedlegg

3. Bildekk huskesete.png

4. Sandkasse.png

5. Sandkassesand.png

Sak 10

Nytt lekeapparat/lekestativ

Forslag fremmet av:
Benedicte Ekmo (7 C)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bilde lagt ved. Tilbud om pris inkl montering for nye leketårn med Sklie lagt ved.

Styrets innstilling

Leketårn er en stor kostand per i dag.



Forslag til vedtak

Skal sameiet få et en nytt lekeapparat (leketårn m sklie) ?

Vedlegg

6. Leketårn m sklie.png

7. Tilbud om leketprn m sklie.png

Sak 11

Utbredning av bunnledningen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bunnledningene er de felles avløpsrørene som går under alle rekkene og som samler avløpsvann/kloakk fra hver enkelt leilighet.

Styrets innstilling

Borettslaget mangler utbredning av bunnledningen som har vært utsatt grunnet økte utgifter i borettslaget.

Forslag til vedtak

Skal borettslaget få utbredning av bunnledningen?

Sak 12

Avfallscontainer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skal borettslaget ha avfallcontainer når prisen er så høy? Det ble 40.000 kr i fjor.

Styrets innstilling

Det er ikke nødvendig med en egen avfallcontainer når vi har pappsortering.

Forslag til vedtak

Skal borettslaget ha avfallscontainer?

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roger Torkildsen
- Sonam Paul

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karoline Rayfield

Sak 14

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



Styrets årsrapport

Styretsarbeid

1. 8 styremøter
2. Gjennomført dugnad
3. Skifting av diverse låser fellesområder
4. Sendt diverse felleskriv og rundskriv
5. Byttet vaskemaskin. Vi søkte om diverse miljøtiltak.
6. Vi har satt opp musefeller på loftet
7. Vi har i gangsett arbeid med ny internett og tv løsning gjennom OBOS nett



Til generalforsamlingen i Nordtvedtjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordtvedtjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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
0902-Nordtvedtjordet Borettslag.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, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		721 543	514 570
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		99 415	341 177
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-127 671	-133 161
Innsk. øremerk. bankkto		-1 865	-1 043
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-30 121	206 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		691 422	721 543
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		707 013	769 765
Kortsiktig gjeld		-15 591	-48 222
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		691 422	721 543



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 524 416	1 506 816	1 509 000	1 604 000
Ladeinntekter EL-bil		0	27 194	30 000	0
Andre inntekter	3	9 061	12 597	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 533 477	1 546 608	1 539 000	1 604 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-71 448	-64 266	-84 420	-87 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 750	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-68 185	-64 750	-68 635	-72 000
Konsulenthonorar	7	-14 223	-13 708	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-131 215	-68 043	-136 000	-114 000
Forsikringer		-142 333	-115 111	-126 622	-150 000
Kommunale avgifter	9	-398 771	-340 156	-343 488	-430 000
Ladekostnader EL-bil		-22 509	-23 333	0	-20 000
Energi/fyring		-3 292	-5 163	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 907	-151 115	-157 200	-163 000
Andre driftskostnader	10	-139 142	-105 219	-112 500	-130 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 234 174	-1 025 014	-1 123 265	-1 271 000
DRIFTSRESULTAT		299 303	521 594	415 735	333 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 819	14 146	0	0
Finanskostnader	12	-221 707	-194 563	-227 000	-214 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-199 888	-180 417	-227 000	-214 000
ÅRSRESULTAT		99 415	341 177	188 735	119 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		99 415	341 177		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 407 800	2 407 800
Tomt		121 788	121 788
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		57 929	49 245
SUM ANLEGGSMIDLER		2 587 518	2 578 834
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 384	40 211
Driftskonto OBOS-banken		224 736	228 809
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 921	1 981
Sparekonto OBOS-banken		436 971	498 765
SUM OMLØPSMIDLER		707 013	769 765
SUM EIENDELER		3 294 530	3 348 599
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-1 210 261	-1 309 676
SUM EGENKAPITAL		-1 207 061	-1 306 476
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 538 351	3 666 022
Borettsinnskudd	17	892 800	892 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	54 850	48 031
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 486 001	4 606 853
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 778	9 294
Skyldige offentlige avgifter	19	3 859	3 845
Påløpte renter		1 187	19 304
Påløpte avdrag		0	10 567
Annen kortsiktig gjeld	20	5 766	5 212
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 591	48 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 294 530	3 348 599
Pantstillelse	21	4 892 800	4 892 800
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.02.2025
Styret i Nordtvedtjordet Borettslag

Roy Bråten /s/

Sonam Paul /s/

Roger Torkildsen /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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**

Felleskostnader	1 316 352
TV/bredbånd	165 056
Trappevask	43 008
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 524 416

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	9 061
SUM ANDRE INNTEKTER	9 061

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 054
Påløpte feriepenger	-5 766
Arbeidsgiveravgift	-16 049
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-329
SUM PERSONALKOSTNADER	-71 448

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 347, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 223
SUM KONSULENTHONORAR	-14 223

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 959
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-600
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 036
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 066
Kostnader dugnader	-554
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-131 215

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-236 287
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-398 771

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 350
Container	-33 044
Verktøy og redskaper	-1 155
Driftsmateriell	-1 959
Lyspærer og sikringer	-1 092
Renhold ved firmaer	-57 150
Snørydding	-21 853
Andre fremmede tjenester	-1 482
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 347
Andre kontorkostnader	-2 913
Telefon, annet	-4 148
Drivstoff biler, maskiner osv.	-900
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 998
Bank- og kortgebyr	-2 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-139 142

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	809
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 010
SUM FINANSINNTEKTER	21 819

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 673
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-221 707

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-3 811 032
Nedbetalt tidligere	145 010
Nedbetalt i år	127 671
	-3 538 351
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 538 351

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-892 800
SUM BORETTSSINNSKUDD	-892 800



NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-54 850
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-54 850

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 921
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 938
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 859

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 766
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 766

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	892 800
Pantelån	3 538 351
TOTALT	4 431 151

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 407 800
Tomt	121 788
TOTALT	2 529 588

Vedlegg 3 til sak 9. Oppgradering av huske og sandkasse







Vedlegg 4 til sak 9. Oppgradering av huske og sandkasse



Utsalg

31 Vurderinger Still et spørsmål

**SANDKASSE PLUS MED LOKK
120X120CM**

Levering til: 3 stk på nettlager

Hent i: [Velg varehus](#) [Se butikkens lager](#)

Bring Home Delivery Curbside
Leveres til valgt leveringsadresse innen 2-5 arbeidsdager.
Fraktpris på dette produktet: Fra 399,-

995,00 kr



Vedlegg 5 til sak 9. Oppgradering av huske og sandkasse

Sandkassesand 20 kg

Råda Sand

★★★★☆ 371 Anmeldelser

Julas laveste pris!



49⁹⁰

Eks. mva.: 39,92

Pris per kg 2,50



- ✓ Coll/Care I
- ✓ Betal rask
- ✓ Apent kjøp
- ✓ Fri frakt til

På lager

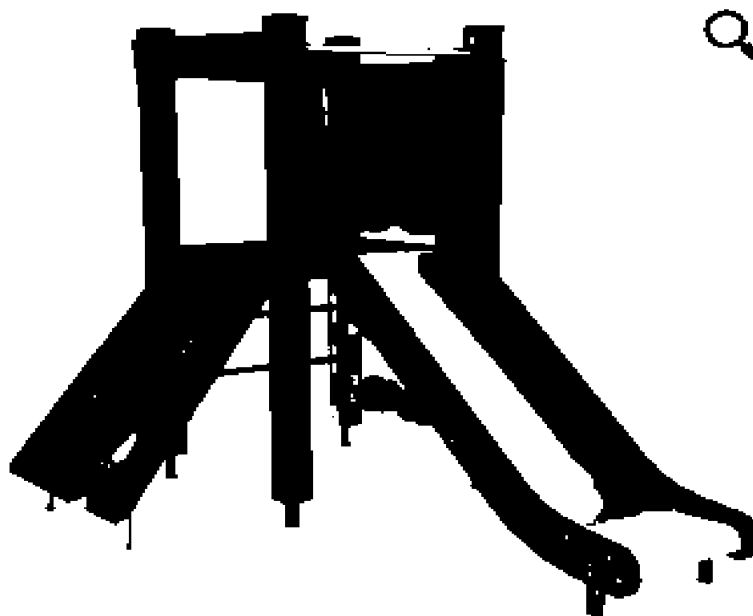
100

Vedlegg 6 til sak 10. Nytt lekeapparat/lekestativ

Arkiv



Hjem / Lekeapparater / Stål / Leketårn m/ sklie mini



Leketårn m/ sklie mini

Mini klatrestativ med sklie. for 7 barn. Alder: 3-14

24 av 28





Vedlegg 7 til sak 10. Nytt lekeapparat/lekestativ

Produktnr.	Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Rabatt	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
Lekeapparat							
	Produkt. Leketårn m/ sklie mini WD1403 Frage: Blå (Fargevalg tilgjengelig) Sikkerhetssone 45 m2	1	41 500,00	25,0%	31 125,00	7 781,25	38 906,25
	Frakt. Estimert og må bekreftes ved bestilling.	1	8 000,00		8 000,00	2 000,00	10 000,00
Delsum:					39 125,00		48 906,25
Montering (kan gjøres på dugnad om ønskelig)							
<i>Montering er estimert og må bekreftes ved bestilling.</i>							
	Montering. Fundamentering og montering av lekeapparat	1	16 000,00		16 000,00	4 000,00	20 000,00
Delsum:					16 000,00		20 000,00
Sum (NOK)					55 125,00	13 781,25	68 906,25



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 362 Selskapsnavn: NORDTVEDTJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.