



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 462 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESODDEN TERASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 500 192	2 915 406
Sum inntekter		4 500 192	2 915 406
Kostnader			
Lønnskostnad		100 983	95 644
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 375	37 375
Annen driftskostnad		1 650 895	1 449 658
Sum kostnader		1 789 252	1 582 677
Driftsresultat		2 710 940	1 332 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 976	469
Sum finansinntekter		1 976	469
Annen finanskostnad		1 066 814	625 401
Sum finanskostnader		1 066 814	625 401
Netto finans		-1 064 838	-624 932
Resultat før skattekostnad		1 646 102	707 797
Årsresultat		1 646 102	707 797
Totalresultat		1 646 102	707 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 646 102	707 797
Sum overføringer og disponeringer		1 646 102	707 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		91 217 200	91 217 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 292	99 667
Sum varige driftsmidler		91 279 492	91 316 867
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		91 279 492	91 316 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 011	
Andre fordringer		222 306	277 105
Sum fordringer		219 295	277 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 379	62 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 379	62 166
Sum omløpsmidler		353 674	339 271
SUM EIENDELER		91 633 166	91 656 138



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 946 720	15 300 619
Sum opptjent egenkapital		16 946 720	15 300 619
Sum egenkapital		16 949 820	15 303 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 938 559	21 612 999
Øvrig langsiktig gjeld		54 670 100	54 670 100
Sum annen langsiktig gjeld		74 608 659	76 283 099
Sum langsiktig gjeld		74 608 659	76 283 099
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 435	4 903
Leverandørgjeld		62 101	61 397
Skyldige offentlige avgifter		2 984	373
Annen kortsiktig gjeld		3 167	2 647
Sum kortsiktig gjeld		74 687	69 320
Sum gjeld		74 683 346	76 352 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 633 166	91 656 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424682

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 462 175
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESODDEN TERASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 987 462 175
NESODDEN TERASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 500 192	2 915 406
Sum inntekter		4 500 192	2 915 406
Kostnader			
Lønnskostnad		100 983	95 644
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 375	37 375
Annen driftskostnad		1 650 895	1 449 658
Sum kostnader		1 789 252	1 582 677
Driftsresultat		2 710 940	1 332 729
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 976	469
Sum finansinntekter		1 976	469
Annen finanskostnad		1 066 814	625 401
Sum finanskostnader		1 066 814	625 401
Netto finans		-1 064 838	-624 932
Resultat før skattekostnad		1 646 102	707 797
Årsresultat		1 646 102	707 797
Totalresultat		1 646 102	707 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 646 102	707 797
Sum overføringer og disponeringer		1 646 102	707 797



Organisasjonsnr: 987 462 175
NESODDEN TERASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		91 217 200	91 217 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 292	99 667
Sum varige driftsmidler		91 279 492	91 316 867
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		91 279 492	91 316 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 011	
Andre fordringer		222 306	277 105
Sum fordringer		219 295	277 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 379	62 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 379	62 166
Sum omløpsmidler		353 674	339 271
SUM EIENDELER		91 633 166	91 656 138
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100



Sum innskutt egenkapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 946 720	15 300 619
Sum opptjent egenkapital	16 946 720	15 300 619
Sum egenkapital	16 949 820	15 303 719
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 938 559	21 612 999
Øvrig langsiktig gjeld	54 670 100	54 670 100
Sum annen langsiktig gjeld	74 608 659	76 283 099
Sum langsiktig gjeld	74 608 659	76 283 099
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 435	4 903
Leverandørgjeld	62 101	61 397
Skyldige offentlige avgifter	2 984	373
Annen kortsiktig gjeld	3 167	2 647
Sum kortsiktig gjeld	74 687	69 320
Sum gjeld	74 683 346	76 352 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	91 633 166	91 656 138



Organisasjonsnr: 987 462 175
NESODDEN TERASSE 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5534

Nesodden Terrasse Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nesodden Terrasse Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Alværn velhus.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nesodden Terrasse Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen

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

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen



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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Til Generalforsamlingen 14. mai



Innstilling på styrerepresentanter på valg i Nesodden Terrasse Borettslag.

Gjenvalg av styrerepresentant, velges for 2 år;

JORUNN HAFSTAD NILSSEN,

Gjenvalg av 2 varamedlemmer for 1 år:

THORBJØRN HOFF

JØRGEN STANGENES

Beste hilsen

Cato Zahl Pedersen

Kristin Bruun

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Hafstad Nilssen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Stangenes
- Thorbjørn Hoff



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Sollied Johansen	Lalienveien 6
Styremedlem	Morten Thomas Gjervan	Lalienveien 6
Styremedlem	Jorunn Hafstad Nilssen	Lalienveien 6
Varamedlem	Thorbjørn Søgne Hoff	Lalienveien 6
Varamedlem	Jørgen Stangenes	Lalienveien 6

Valgkomiteen

Kristin Biesse Bruun	Lalienveien 6
Cato Zahl Pedersen	Lalienveien 6

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 Nesodden Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Nesodden Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987462175, og ligger i NESODDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 447

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

Nesodden Terrasse Borettslag har i 2023 hatt en deltidsansatt vaktmester. Det er ikke rapportert om noen skader.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt totalt 5 styremøter i tillegg til eget internt infomøte i forbindelse med sedvanlig høstdugnad. I tillegg til en rekke fysiske samtaler med berørte beboere, så



har Vibbo som plattform blitt brukt konsekvent for nødvendig kommunikasjon med beboerne og til å besvare innkomne henvendelser.

Det har vært arrangert en meget vellykket sommerfest for beboere i området på Utsikten, og med mer enn 60 fremmøtte, god musikk og hyggelig sosialt samvær.

Styret opplever godt naboskap, og at vi har fin og konstruktiv dialog i vårt borettslag. Det er godt rom for å kunne komme med både forslag til forbedringer og eventuell kritikk når det er på sin plass.

Styret ser frem til det som forhåpentlig blir en god sommer for oss alle.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var pr. 31.12.278 987,-. (Omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,-

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nesodden Terrasse Borettslag.

Lån

Nesodden Terrasse Borettslag har 3 lån i Handelsbanken. Lånene er annuitetslån med flytende rente. To av lånene er tilknyttet IN ordning.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nesodden Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nesodden Terrasse Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

9 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



NESODDEN TERASSE BORETTSLAG ORG.NR. 987 462 175, KUNDENR. 5534

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		269 951	218 356	269 951	278 987
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 646 101	707 797	630 800	209 100
Tilbakeføring av avskrivning	15	37 375	37 375	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-546 130	-693 577	-616 000	-505 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 128 310	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		9 036	51 595	14 800	-295 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		278 987	269 951	284 751	-16 913
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		353 674	339 271		
Kortsiktig gjeld		-74 687	-69 320		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		278 987	269 951		



NESODDEN TERASSE BORETTSLAG ORG.NR. 987 462 175, KUNDENR. 5534

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 594 183	1 303 754	1 239 972	1 637 484
Innkrevde felleskostnader	2	1 688 610	1 396 405	1 688 028	1 852 516
Innbetalinger		0	0	27 000	0
Ladeinntekter EL-bil		51 583	0	60 000	0
Andre inntekter	3	37 506	215 247	90 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 371 882	2 915 406	3 105 000	3 610 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 983	-35 644	-41 000	-41 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-37 375	-37 375	0	0
Revisjonshonorar	6	-2 438	-7 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-18 125	-30 059	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-321 905	-182 866	-309 000	-753 000
Forsikringer		-141 141	-116 230	-124 300	-142 000
Kommunale avgifter	9	-493 552	-387 265	-432 000	-500 000
Energi/fyring	10	-342 282	-409 244	-315 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 239	-158 323	-166 000	-195 000
Andre driftskostnader	11	-57 508	-76 024	-88 900	-80 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 789 253	-1 582 677	-1 642 200	-2 171 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 582 629	1 332 729	1 462 800	1 438 100
Innbetalt andel fellesgjeld		1 128 310	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 710 939	1 332 729	1 462 800	1 438 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 976	469	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-1 066 814	-625 401	-834 000	-1 231 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 064 838	-624 932	-832 000	-1 229 000
ÅRSRESULTAT		1 646 101	707 797	630 800	209 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 646 101	707 797		



NESODDEN TERASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 987 462 175, KUNDENR. 5534

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	89 217 200	89 217 200
Tomt		2 000 000	2 000 000
Andre varige driftsmidler	15	62 292	99 667
SUM ANLEGGSMIDLER		91 279 492	91 316 867
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		197 755	164 519
Andre kortsiktige fordringer	16	21 540	112 586
Driftskonto OBOS-banken		132 842	62 119
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 488	0
Sparekonto OBOS-banken		49	47
SUM OMLØPSMIDLER		353 674	339 271
SUM EIENDELER		91 633 166	91 656 138
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Annen egenkapital	17	16 946 720	15 300 619
SUM EGENKAPITAL		16 949 820	15 303 719
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 938 559	21 612 999
Borettsinnskudd	19	54 670 100	54 670 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		74 608 659	76 283 099
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 101	61 397
Skyldige offentlige avgifter	20	2 984	373
Påløpte renter		6 435	4 902
Annen kortsiktig gjeld	21	3 167	2 647
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 687	69 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 633 166	91 656 138
Pantstillelse	22	93 224 230	93 224 230
Garantiansvar		0	0

Nesodden, 23.04.2024

Styret i Nesodden Terrasse Borettslag



Roger Sollied Johansen /s/

Morten Thomas Gjervan /s/

Jorunn Hafstad Nilssen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 643 760
Garasjeleie	44 400
Kapitalkostnader IN lån II	37 096
Strøm fryser	300
Strøm elbil	150
Kapitalkostnader på IN-lån	1 501 405
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	53 998
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 684
Overført til kapitalkostnader	-1 594 183
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 688 610

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gass	37 506
SUM ANDRE INNTEKTER	37 506

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 337
Påløpte feriepenger	-3 167
Arbeidsgiveravgift	-12 479
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 983

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 2022/2023, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 117, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 125
SUM KONSULENTHONORAR	-18 125

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-30 366
Drift/vedlikehold elektro	-40 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 765
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 960
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-46 991
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 800
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 501
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 829
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-321 905

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-493 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-493 552

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-257 627
Andre fyringskostnader	-84 655
SUM ENERGI / FYRING	-342 282

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 765
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 266
Verktøy og redskaper	-1 351
Driftsmateriell	-1 500
Lyspærer og sikringer	-3 331
Renhold ved firmaer	-22 500
Andre fremmede tjenester	-941
Trykksaker	-7
Andre kostnader tillitsvalgte	-117
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-60
Drivstoff biler, maskiner osv.	-725
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-800
Bank- og kortgebyr	-2 477
Velferdskostnader	-1 616
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 508

NOTE: 12

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 946
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Andre renteinntekter	28
SUM FINANSINTEKTER	1 976

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 3)	-25 685
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 1)	-12 849
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 2)	-1 028 280
SUM FINANSKOSTNADER	-1 066 814

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	89 217 200
SUM BYGNINGER	89 217 200

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.30/bnr.447

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gassanlegg	
Tilgang 2005	747 500
Avskrevet tidligere	-647 833
Avskrevet i år	-37 375
	62 292
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	62 292

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-37 375****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN-lån)	7 886
El-bil, ladepubkt 4. kvartal 2023	13 654
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 540

NOTE 17:**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 229 551
Egenkapital fra IN tidligere år	10 303 699
Egenkapital fra IN 2023	1 128 310
Reduksjon EK fra IN	-2 714 840



SUM ANNEN EGENKAPITAL **16 946 720**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-300 000	
Nedbetalt tidligere	49 267	
Nedbetalt i år	5 912	
		-244 821

Handelsbanken (lån 2)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig, 2010	-36 543 880	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 458 758	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	527 123	
Nedbetalt tidligere, IN	10 234 870	
Nedbetalt i år, IN	1 110 259	
		-19 212 870

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Handelsbanken (lån 3)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig, 2010	-710 070	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	129 227	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	13 095	
Nedbetalt tidligere, IN	68 829	
Nedbetalt i år, IN	18 051	
		-480 868

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-19 938 559**

NOTE: 19

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-54 670 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-54 670 100

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 488
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 496
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 984

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 167
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 167

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 670 100
Pantelån	19 938 559
Beregnete IN-forpliktelser	8 717 169
TOTALT	83 325 828

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

Bygninger	89 217 200
Tomt	2 000 000
TOTALT	91 217 200



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 103081.2. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5534 Selskapsnavn: Nesodden Terrasse 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.