



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 037 102
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 055 937	941 328
Sum inntekter		1 055 937	941 328
Kostnader			
Lønnskostnad		17 939	14 610
Annen driftskostnad		552 012	792 801
Sum kostnader		569 952	807 411
Driftsresultat		485 985	133 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		269	246
Sum finansinntekter		269	246
Annen finanskostnad		22 967	56 639
Sum finanskostnader		22 967	56 639
Netto finans		-22 698	-56 393
Ordinært resultat før skattekostnad		463 287	77 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		463 287	77 524
Årsresultat		463 287	77 524
Totalresultat		463 287	77 524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		463 287	77 524
Sum overføringer og disponeringer		463 287	77 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 162 133	9 162 133
Sum varige driftsmidler		9 162 133	9 162 133
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 500	5 500
Sum finansielle anleggsmidler		5 500	5 500
Sum anleggsmidler		9 167 633	9 167 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		95 056	140
Andre fordringer		91 380	83 322
Sum fordringer		186 436	83 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		339 605	258 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		339 605	258 073
Sum omløpsmidler		526 041	341 535
SUM EIENDELER		9 693 674	9 509 168



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 324 431	2 861 143
Sum opptjent egenkapital		3 324 431	2 861 143
Sum egenkapital		3 325 531	2 862 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 681 273	2 973 532
Øvrig langsiktig gjeld		3 578 300	3 578 300
Sum annen langsiktig gjeld		6 259 573	6 551 832
Sum langsiktig gjeld		6 259 573	6 551 832
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 304	52 551
Leverandørgjeld		34 488	29 545
Skyldige offentlige avgifter		1 174	114
Annen kortsiktig gjeld		20 604	12 883
Sum kortsiktig gjeld		108 570	95 092
Sum gjeld		6 368 143	6 646 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 693 674	9 509 168



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225292

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 037 102
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 880 037 102
NORDTUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 055 937	941 328
Sum inntekter		1 055 937	941 328
Kostnader			
Lønnskostnad		17 939	14 610
Annen driftskostnad		552 012	792 801
Sum kostnader		569 952	807 411
Driftsresultat		485 985	133 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		269	246
Sum finansinntekter		269	246
Annen finanskostnad		22 967	56 639
Sum finanskostnader		22 967	56 639
Netto finans		-22 698	-56 393
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		463 287	77 524
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		463 287	77 524
Årsresultat		463 287	77 524
Totalresultat		463 287	77 524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		463 287	77 524
Sum overføringer og disponeringer		463 287	77 524



Organisasjonsnr: 880 037 102
NORDTUN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 162 133	9 162 133
Sum varige driftsmidler		9 162 133	9 162 133
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 500	5 500
Sum finansielle anleggsmidler		5 500	5 500
Sum anleggsmidler		9 167 633	9 167 633
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		95 056	140
Andre fordringer		91 380	83 322
Sum fordringer		186 436	83 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		339 605	258 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		339 605	258 073
Sum omløpsmidler		526 041	341 535
SUM EIENDELER		9 693 674	9 509 168
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 324 431	2 861 143
Sum opptjent egenkapital	3 324 431	2 861 143
Sum egenkapital	3 325 531	2 862 243
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 681 273	2 973 532
Øvrig langsiktig gjeld	3 578 300	3 578 300
Sum annen langsiktig gjeld	6 259 573	6 551 832
Sum langsiktig gjeld	6 259 573	6 551 832
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 304	52 551
Leverandørgjeld	34 488	29 545
Skyldige offentlige avgifter	1 174	114
Annen kortsiktig gjeld	20 604	12 883
Sum kortsiktig gjeld	108 570	95 092
Sum gjeld	6 368 143	6 646 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 693 674	9 509 168



Organisasjonsnr: 880 037 102
NORDTUN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4950 Nordtun Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Nordtun Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 6. april 2022 kl. 12:00, dagligstua, Nordtun brl, Almas veg 1, Sørskogbygda.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Nordtun 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.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordtun Borettslag
avholdes onsdag 6. april 2022 kl. 12:00,
dagligstua, Nordtun brl, Almas veg 1, Sørskogbygda.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter - § 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og forretningsfører.
- B) Endring av vedtekter - § 8-1 (1) – En styreleder og 2-4 styremedlemmer
- C) Endring av vedtekter - § 9-4 – vedtas på ordinær generalforsamling: valg av delegert med vara til Obos generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg på side 17-18

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Sørskogbygda, 4.3.2022
Styret i Nordtun Borettslag

Einar Sagbakken/s/

Inga-Lill Bjørnstad/s/

Eira Lindbergsengen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling og frem til ekstraordinær generalforsamling, var det følgende tillitsvalgte i styret:

Styreleder	Jostein Ødegården	Almas Veg 1
Styremedlem	Einar Sagbakken	Grøndalsbakken 140 A
Styremedlem	Inga-Lill Bjørnstad	Almas Veg 1
Styremedlem	Eira Lindbergsengen	Almas Veg 1
Varamedlem	Trond Arild Johnsen	Ole Kjernets Veg 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jostein Ødegården Almas Veg 1

Varadelegert

Inga-Lill Bjørnstad Almas Veg 1

Valgkomiteen

Inga-Lill Bjørnstad Almas Veg 1

Siden ekstraordinær generalforsamling 29.10.21 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Sagbakken	Grøndalsbakken 140 A
Styremedlem	Inga-Lill Bjørnstad	Almas Veg 1
Styremedlem	Eira Lindbergsengen	Almas Veg 1
Varamedlem	Trond Arild Johnsen	Ole Kjernets Veg 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jostein Ødegården Almas Veg 1

Varadelegert

Inga-Lill Bjørnstad Almas Veg 1

Valgkomiteen

Inga-Lill Bjørnstad Almas Veg 1

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nordtun Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Nordtun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880037102, og ligger i Sørskogbygda i ELVERUM kommune med følgende adresse:

BESKYTTET



Almas Veg 1, 2412 Sørskogbygda

Gårds- og bruksnummer:

158 370

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.

Nordtun Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har på nytt forsøkt å få solgt leilighet 7. Det har foreløpig ikke gitt resultater.

Faste avtaler om service på brannvarslingsanlegget og ventilasjonen er fulgt opp og utført.

Strøm i fellesområdene har stått på et minimum i vinter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 055 937,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjon av kostnad etter ødelagt jordkabel, samt at kostnader i fbm oppussing av leilighet 7 er viderefakturert.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon etter ødelagt jordkabel samt viderefakturert kostnader til oppussing av leilighet 7.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 569 952,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold, eiendomsskatt og renovasjon enn antatt. Kostnader til strøm og forbruk vann er høyere enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 463 287,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021

BESKYTTET



kr 417 471,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000,- til større vedlikehold som omfatter jobben med å fullføre maling av fasaden.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

Energikostnader

Det er budsjettet med samme strømkostnad for 2022 som budsjettet for 2021.

Forsikring

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremie.

Lån

Nordtun Borettslag har lån i Husbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og beregnes nedbetalt i november 2030.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Nordtun Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordtun Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 24. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



NORDTUN BORETTSLAG ORG.NR. 880 037 102, KUNDENR. 4950

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	246 443	450 441	246 443	417 471
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	463 287	77 524	297 200	353 200
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-292 259	-281 522	-292 000	-295 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	171 028	-203 998	5 200	58 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	417 471	246 443	251 643	475 671
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	526 041	341 535		
Kortsiktig gjeld	-108 570	-95 092		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	417 471	246 443		

BESKYTTET



NORDTUN BORETTSLAG ORG.NR. 880 037 102, KUNDENR. 4950

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	941 328	941 328	941 000	941 000
Andre inntekter	3	114 609	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 055 937	941 328	941 000	941 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 439	-2 110	-2 300	-2 000
Styrehonorar	5	-12 500	-12 500	-12 500	-8 000
Revisjonshonorar	6	-4 700	-4 600	-4 800	-5 000
Andre honorarer		-9 500	0	-5 000	-1 100
Forretningsførerhonorar		-35 045	-34 190	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	7	-57 731	-3 338	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Drift og vedlikehold	8	-45 494	-215 993	-160 000	-119 000
Forsikringer		-38 484	-37 144	-39 000	-40 500
Kommunale avgifter	9	-89 799	-70 876	-120 000	-99 000
Energi/fyring		-144 096	-87 835	-100 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 068	-46 068	-46 000	-49 000
Andre driftskostnader	10	-78 896	-290 557	-85 000	-81 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-569 952	-807 411	-616 800	-568 800
DRIFTSRESULTAT		485 985	133 917	324 200	372 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	269	246	0	0
Finanskostnader	12	-22 967	-56 639	-27 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 698	-56 393	-27 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		463 287	77 524	297 200	353 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		463 287	77 524		

BESKYTTET



NORDTUN BORETTSLAG
ORG.NR. 880 037 102, KUNDENR. 4950

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 638 995	8 638 995
Tomt		523 138	523 138
Aksjer og andeler	14	5 500	5 500
SUM ANLEGGSMIDLER		9 167 633	9 167 633
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	15	91 380	78 493
Kundefordringer		95 056	140
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 829
Driftskonto OBOS-banken		188 796	258 019
Skattetrekkkonto OBOS-banken		540	54
Sparekonto OBOS-banken		150 269	0
SUM OMLØPSMIDLER		526 041	341 535
SUM EIENDELER		9 693 674	9 509 168

BESKYTTET



12

Nordtun Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Opptjent egenkapital		3 324 431	2 861 143
SUM EGENKAPITAL		3 325 531	2 862 243
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 681 273	2 973 532
Borettsinnskudd	17	3 578 300	3 578 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 259 573	6 551 832
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 488	29 545
Skyldige offentlige avgifter	18	1 175	114
Påløpte renter		3 280	4 019
Påløpte avdrag		49 024	48 532
Annen kortsiktig gjeld	19	20 604	12 883
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 570	95 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 693 674	9 509 168
Pantstillelse	20	20 378 300	20 378 300
Garantiansvar		0	0
Sørskogbygda, 4.3.2022 Styret i Nordtun Borettslag			
Einar Sagbakken/s/	Inga-Lill Bjørnstad/s/	Eira Lindbergsengen/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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	895 260
Kabel-tv	46 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	941 328

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utlegg i fbm oppussing av leilighet for salg	94 811
Laje Innlandet AS, reparasjon av jordkabel	19 763
Regnskapskorrigeringer purregebyr	35
SUM ANDRE INNETEKTER	114 609

Utgifter i forbindelse med oppussing av leilighet for salg ble kostnadsført i 2020. Borettslaget har krav på refusjon av kostnadene for oppussingen når leiligheten blir solgt.

BESKYTTET

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 959
Fri bil, tlf etc.	-90
Arbeidsgiveravgift	-3 391
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 439

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 2020/2021, og er på kr 12 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 731
SUM KONSULENTHONORAR	-57 731

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 801
Drift/vedlikehold VVS	-10 879
Drift/vedlikehold elektro	-3 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 671
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 494

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 562
Vann- og avløpsavgift	-38 219
Renovasjonsavgift	-30 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-89 799

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

Driftsmateriell	-1 078
Vaktmestertjenester	-13 420
Renhold ved firmaer	-19 163
Snørydding	-27 750
Gressklipping	-9 023
Kontor- og datarekvisita	-3 152
Trykksaker	-252
Andre kontorkostnader	-2 087
Porto	-227
Bilgodtgjørelse	-595
Bank- og kortgebyr	-2 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 896

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	269
SUM FINANSINNTEKTER	269

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 967
SUM FINANSKOSTNADER	-22 967

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000	8 638 995
SUM BYGNINGER	8 638 995

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.158/bnr.370

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 11 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 5 500

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000

BESKYTTET

**NOTE: 15****RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	278 201
Tap på krav	-186 821
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	91 380

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-5 700 000
Nedbetalt tidligere	2 726 468
Nedbetalt i år	292 259
	-2 681 273
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 681 273

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-3 578 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 578 300

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-540
Skyldig arbeidsgiveravgift	-635
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 175

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-20 604
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 604

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 578 300
Pantelån	2 681 273
Påløpte avdrag	49 024
TOTALT	6 308 597
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	8 638 995
Tomt	523 138
TOTALT	9 162 133

BESKYTTET



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter - § 1-2 (1) og (2) Forretningskontor, forretningsførsel og forretningsfører.

Det foreslås at vedtektenes punkt 1-2 endres slik at de stemmer med de reelle forhold. Obos er forretningsfører og har kontorer i Hamar kommune.

Vedtektens punkt 1-2 lyder i dag slik:

Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Elverum kommune og har forretningskontor i Elverum kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Elverum og omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

Vedtekten foreslås endret til:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i **Hamar** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **OBOS BBL** som er forretningsfører.

Styrets forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 1-2 (1) og (2) endres til:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL som er forretningsfører.

B) Endring av vedtekter - § 8-1 (1) – En styreleder og 2-4 styremedlemmer

Pga at det i perioder kan være vanskelig å få tak i det antallet styremedlemmer som dagens vedtekter krever, foreslås det at vedtektene endres til å bli mer fleksibel på antall styremedlemmer som må velges.

Vedtektens punkt 8-1 (1) lyder i dag slik:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

Vedtekten foreslås endret til:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2-4** andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

BESKYTTET



Styrets forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-1 (1) endres til:

8-1Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

C) Endring av vedtekter - § 9-4 – vedtas på ordinær generalforsamling: valg av delegert med vara til Obos generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Styrets forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse, punkt 9-4, om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
«Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Annens informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560526. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forsikring felleskostnader

Borettslaget har f.t. ingen sikring for sine felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

I dette borettslaget har Elverum kommune en rett til å utpeke de som kan kjøpe leilighet i borettslaget. Dette går foran Obos forkjøpsrett.

Boligene er prisregulert.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|-------------|--|
| 2020 - 2020 | Ny sender og batterier på brannsentral fra G2-G4 |
| 2018 - 2018 | En større takreparasjon pga kondensproblemer |
| 2003 - 2003 | Asfaltering og beplantning uteområdet. |



4950 Nordtun 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: Nordtun borettslag

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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET