



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 999 455
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 381 140	2 317 774
Sum inntekter		2 381 140	2 317 774
Kostnader			
Lønnskostnad		168 506	133 156
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 400	10 400
Annen driftskostnad		1 563 120	1 508 039
Sum kostnader		1 742 026	1 651 594
Driftsresultat		639 114	666 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 530	9 451
Sum finansinntekter		4 530	9 451
Annen finanskostnad		186 067	231 221
Sum finanskostnader		186 067	231 221
Netto finans		-181 537	-221 770
Ordinært resultat før skattekostnad		457 577	444 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		457 577	444 410
Årsresultat		457 577	444 410
Totalresultat		457 577	444 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		457 577	444 410
Sum overføringer og disponeringer		457 577	444 410



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		9 396 767	9 396 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 267	34 667
Sum varige driftsmidler		9 421 033	9 431 433
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 421 033	9 431 433
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 362 885	2 293 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 362 885	2 293 513
Sum omløpsmidler		2 362 885	2 293 513
SUM EIENDELER		11 783 918	11 724 946

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		769 187	1 226 763
Sum opptjent egenkapital		-769 187	-1 226 763
Sum egenkapital		-764 387	-1 221 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 900 175	10 296 401
Øvrig langsiktig gjeld		2 607 200	2 607 200
Sum annen langsiktig gjeld		12 507 375	12 903 601
Sum langsiktig gjeld		12 507 375	12 903 601
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 085	1 041
Leverandørgjeld		27 690	23 969
Skyldige offentlige avgifter		116	3 138
Annen kortsiktig gjeld		12 039	15 161
Sum kortsiktig gjeld		40 930	43 309
Sum gjeld		12 548 305	12 946 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 783 918	11 724 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224694

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 999 455
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

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: 953 999 455
NORDSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 381 140	2 317 774
Sum inntekter		2 381 140	2 317 774
Kostnader			
Lønnskostnad		168 506	133 156
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 400	10 400
Annen driftskostnad		1 563 120	1 508 039
Sum kostnader		1 742 026	1 651 594
Driftsresultat		639 114	666 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 530	9 451
Sum finansinntekter		4 530	9 451
Annen finanskostnad		186 067	231 221
Sum finanskostnader		186 067	231 221
Netto finans		-181 537	-221 770
Ordinært resultat før skattekostnad		457 577	444 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		457 577	444 410
Årsresultat		457 577	444 410
Totalresultat		457 577	444 410
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		457 577	444 410
Sum overføringer og disponeringer		457 577	444 410



Organisasjonsnr: 953 999 455
NORDSKOGEN 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		9 396 767	9 396 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 267	34 667
Sum varige driftsmidler		9 421 033	9 431 433
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 421 033	9 431 433
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 362 885	2 293 513
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 362 885	2 293 513
Sum omløpsmidler		2 362 885	2 293 513
SUM EIENDELER		11 783 918	11 724 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	769 187	1 226 763
Sum opptjent egenkapital	-769 187	-1 226 763
Sum egenkapital	-764 387	-1 221 963
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 900 175	10 296 401
Øvrig langsiktig gjeld	2 607 200	2 607 200
Sum annen langsiktig gjeld	12 507 375	12 903 601
Sum langsiktig gjeld	12 507 375	12 903 601
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 085	1 041
Leverandørgjeld	27 690	23 969
Skyldige offentlige avgifter	116	3 138
Annen kortsiktig gjeld	12 039	15 161
Sum kortsiktig gjeld	40 930	43 309
Sum gjeld	12 548 305	12 946 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 783 918	11 724 946



Organisasjonsnr: 953 999 455
NORDSKOGEN 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

S.nr: 3161 Nordskogen Borettslag

Avholdes 04.04.2022 kl 18:00 ved Stokke bygdetun, Moaveien 19, 3160 Stokke.



BESKYTTET



Til andelseierne i Nordskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 04.04.2022 kl. 18:00 ved Stokke bygdetun, Moaveien 19, 3160 Stokke.

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 Nordskogen 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordskogen Borettslag
avholdes 04.04.2022 kl. 18:00 ved Stokke bygdetun, Moaveien 19, 3160 Stokke.**

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, forslag fra styret.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 25.03.2022
Styret i Nordskogen Borettslag

Uwe Mertsch Kjetil Krey Isaksen Maria Olaussen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Uwe Mertsch	Rådyrveien 26
Styremedlem	Kjetil Krey Isaksen	Gaupeveien 40 B
Styremedlem	Maria Olaussen	Gaupeveien 42 A
Varamedlem	Ove Kjærvik	Rådyrveien 30 A
Varamedlem	Anne Britt Kolstad	Gaupeveien 44 A
Varamedlem	Hilde Skretteberg	Gaupeveien 18 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Uwe Mertsch Rådyrveien 26

Varadelegert

Maria Olaussen Gaupeveien 42 A

Valgkomiteen

Ove Kjærvik Rådyrveien 30 A
Anne Britt Kolstad Gaupeveien 44 A
Hilde Skretteberg Gaupeveien 18 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nordskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Nordskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953999455, og ligger i SANDEFJORD kommune med følgende adresse:

Rådyrveien 24-32
Hjorteveien 8-12
Gaupeveien 18-44

Gårds- og bruksnummer:
458 294

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.

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 BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid perioden 2021/2022.

- Gjennomført digital generalforsmaling fra 13/4-21/4-21.
- Organisert 2 dugnader 12/5 og 01/10-21.
- Anskaffet hageavfallscontainer som har vært tilgjengelig store deler av sesongen.
- Hatt flere befaringer med forskjellige bedrifter i forbindelse med forestående rehabilitering og maling av boligene.
- Innhentet tilbud i forbindelse med ovennevnte.
- Byttet diverse utekraner og 2 varmtvannsberedere.
- Alle boenhetene har fått vannsjekk.
- Det har blitt gjennomført el-sjekk og montert komfyrvektene. Dette arbeidet har medført mye logistikk og har vært relativt tidkrevende. Det gjenstår fortsatt en bolig.
- Tremannsboligene har fått fastmontert brannstige og tomannsboligene har fått utlevert portable brannstiger.
- Brannslukningsapparater i alle boenhetene har blitt byttet ut da det foreligger krav om bytte hvert 5 år (HMS).
- Levert ut IK-skjemaer med nytt batteri til røykvarsler, her la vi i tillegg med ett spørreskjema om fargevalg i forbindelse med forestående maling av boligene.
- Felt trær ved Markussen etter ønske fra beboere som mistet mye sol i sommersesongen.
- Avholdt flere møter med skadedyrbedrift (Pelias). Vi i styret er fornøyd med både samarbeidet og resultatet.
- Styret har signert kontrakt med malermester Tore Ask & sønn samt snekker Berg-Hansen AS. Snekkeren er i gang og maleren starter opp i uke 16. Arbeidet skal være ferdig innen utgangen av 2023.
- Vi har avholdt 12 fysiske styremøter og en del kommunikasjon på Messenger/tlf i tillegg.
- I år som i fjor har styret hatt en del arbeid i forbindelse med fremleiesak, denne er nå avklart.

BESKYTTET



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 2 381 140.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 742 026.

Resultat

Årets resultat på kr 457 577 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 kr 2 321 955 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.

BESKYTTET



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 1 473 800, hvorav kr 1 000 000 er satt av til større vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 27 554. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordskogen Borettslag.

Lån

Nordskogen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlepetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OB BK01	98207609005	9 834 951,00	30.03.22	245 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,25% flytende rente	2,28%	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 08.03.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,40 % p.a

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



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordskogen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordskogen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GDZ3C-TZWAN-K377Q-CX2TJ-FHPJT-05QJK



NORDSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161

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.	2 250 204	2 166 842	2 250 204	2 321 955
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	457 577	444 410	419 076	-561 119
Tilbakeføring av avskrivning	13 10 400	10 400	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -396 226	-371 448	-396 000	-397 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	71 751	83 362	23 076	-958 119
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 321 955	2 250 204	2 273 280	1 363 836

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 362 885	2 293 513
Kortsiktig gjeld	-40 930	-43 309
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 321 955	2 250 204

BESKYTTET



NORDSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 381 140	2 316 600	2 317 000	2 453 000
Andre inntekter		0	1 174	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 381 140	2 317 774	2 317 000	2 453 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 506	-43 156	-36 400	-34 300
Styrehonorar	4	-140 000	-90 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	13	-10 400	-10 400	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 041	-5 865	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-113 508	-165 380	-165 380	-116 345
Konsulenthonorar	6	-644	0	0	0
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-499 055	-497 806	-489 800	-1 473 800
Forsikringer		-179 811	-177 810	-183 144	-187 000
Kommunale avgifter	8	-419 515	-415 972	-422 000	-433 778
Energi/fyring		-20 789	-21 346	-19 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 024	-137 664	-140 000	-297 196
Andre driftskostnader	9	-89 135	-76 595	-99 100	-101 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 742 026	-1 651 594	-1 709 924	-2 819 119
DRIFTSRESULTAT		639 114	666 180	607 076	-366 119
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 530	9 451	0	0
Finanskostnader	11	-186 067	-231 221	-188 000	-195 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 537	-221 770	-188 000	-195 000
ÅRSRESULTAT		457 577	444 410	419 076	-561 119
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		457 577	444 410		

BESKYTTET

**NORDSKOGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 143 032	9 143 032
Tomt		253 735	253 735
Andre varige driftsmidler	13	24 267	34 667
SUM ANLEGGSMIDLER		9 421 033	9 431 433
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		214 382	333 475
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 065
Sparekonto OBOS-banken		2 148 503	1 958 973
SUM OMLØPSMIDLER		2 362 885	2 293 513
SUM EIENDELER		11 783 918	11 724 946
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-769 187	-1 226 763
SUM EGENKAPITAL		-764 387	-1 221 963
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 900 175	10 296 401
Borettsinnskudd	16	2 607 200	2 607 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 507 375	12 903 601
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 690	23 969
Skyldige offentlige avgifter	17	116	3 138
Påløpte renter		1 085	1 041
Annen kortsiktig gjeld	18	12 039	15 161
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 930	43 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 783 918	11 724 946
Pantstillelse	19	14 107 200	14 107 200
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, 03.03.2022			
Styret i Nordskogen Borettslag			
Uwe Mertsch /s/	Kjetil Krey Isaksen /s/		Maria Olaussen /s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 162 356
Mediaprodukter	191 424
Dugnad	28 800
Refusjon utelys	-1 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 381 140

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 860
Påløpte feriepenger	-823
Arbeidsgiveravgift	-20 823
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 506

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000.

BESKYTTET

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 041.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -644

SUM KONSULENTHONORAR -644

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -23 709

Drift/vedlikehold VVS -238 586

Drift/vedlikehold elektro -113 049

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -49 310

Drift/vedlikehold brannsikring -55 100

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -9 300

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -499 055

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -419 515

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -419 515

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -12 683

Skadedyrarbeid/soppkontroll -14 525

Driftsmateriell -898

Snørydding -51 538

Andre fremmede tjenester -893

Møter, kurs, oppdateringer mv. -1 741

Andre kontorkostnader -2 532

Porto -575

Bank- og kortgebyr -2 449

Velferdskostnader -1 300

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -89 135

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken 4 530

SUM FINANSINTEKTER 4 530

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-186 067
SUM FINANSKOSTNADER	-186 067

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003.	9 396 767
Utskilt tomt	-253 735
SUM BYGNINGER	9 143 032

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.458/bnr.294

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2019	52 000
Avskrevet tidligere	-17 333
Avskrevet i år	-10 400
	24 267
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	24 267

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 400
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**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 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

	-11 500
Opprinnelig 2017	000
Nedbetalt tidligere	1 203 599
Nedbetalt i år	396 226
	-9 900 175
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 900 175

BESKYTTET

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977.

-2 607 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-2 607 200****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-116

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-116****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-823

Refusjon av dugnadsgebyr

-9 300

Påløpt leverandørgjeld

-1 916

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-12 039****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 607 200

Pantelån

9 900 175

TOTALT**12 507 375**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

9 143 032

Tomt

253 735

TOTALT**9 396 767**



INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtekter, forslag fra styret.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Andelseiers vedlikeholdsplikt for takvinduer føres inn i vedtektene under § 5-1 (9) (Andelseiers vedlikeholdsplikt).

I dag står det ikke noe om vedlikeholdsplikten av takvindu i vedtektene. Dette ønsker styret å få inn i vedtektene. I framtiden må andelseierne kun søke styret om montasje av takvinduer.

Slik vedtekten er i dag:

(9) Hver enkelt andelseier må selv koste vedlikehold av den enkeltes selvbygde bod, tilbygg etc. Unntak: maling holdes av borettslaget.

Slik den blir etter endring:

(9) Hver enkelt andelseier må selv koste vedlikehold av den enkeltes selvbygde bod, garasjeport, takvindu, tilbygg etc. Unntak: maling holdes av borettslaget. Andelseier søker styret før det settes inn takvindu.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at vedtektene endres.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kjetil Krey Isaksen Gaupeveien 40 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Maria Olaussen Gaupeveien 42 A

Nicholas René Andreassen Gaupeveien 18 A

Gunn Feen Henriksen Gaupeveien 36 B

Jan Erik Nordsveen Rådyrveien 28 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kjetil Krey Isaksen Gaupeveien 40 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ove Kjærvik Rådyrveien 30 A

2. Anne Britt Kolstad Gaupeveien 44 A

3. Hilde Skretteberg Gaupeveien 18 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innkommet forslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen innkommet forslag

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ove Kjærvik Rådyrveien 30 A

Anne Britt Kolstad Gaupeveien 44 A

Hilde Skretteberg Gaupeveien 18 B

I valgkomiteen for Nordskogen Borettslag
Ove Kjærvik
Anne Britt Kolstad
Hilde Skretteberg

BESKYTTET

Annen 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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Selskapet har 48 garasje eller carport som følger leilighet. Følgende leiligheter har carport: 9-12-20-21-23-26-30-37-38-43-44-45, resten har garasje. Kostnader inkludert i felleskostnadene. Flere leiligheter har oppstillingsplass ved hus eller garasje, dette må ikke være til hinder for ferdselen til de andre beboerne

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587787. 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.

**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.

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.

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**

2021	Div. vedlikehold / utbedringer	Installert water guard / vannstoppventil i alle boligene. Byttet noen vvs beredere. Gjennomført el-sjekk og installert komfyrvakt i alle boligene.
2018	Div. vedlikehold	I-Bbygg AS har skiftet råtne bord på garasjeporter. Malerfirma Enger malt vindskier, hjørnebord samt noen terrasse topp bord.
2017	Div. vedlikehold	Nye tak på alle boliger og garasjer 4 nye søppelskur. Maling av vindskier og håndrekket på veranda i 2.etg.
2016	Div. vedlikehold	Planert ut fellesarealet bak bakeriet og mellom lekeplass og stor parkeringsplass. Fartsskilt er satt opp 1 ny søppelskur er levert. Oppheng av felles stiger bak felles bod.
2015	Div. vedlikehold	Alle brannslukningsapparater skiftet ut, og batterier til røykvarslere utlevert. 17 hus har fått malt vinduer og dører Takstein på bolighusene er kontrollert og skiftet etter behov. I tillegg ble overganger og beslag rundt piper kontrollert. Nytt søppeldepot. Nytt tak på fellesbod. En garasje er blitt utbedret Nytt utstyr til lekeplass
2014	Div. vedlikehold	Det er lagt asfalt på alle veier i hele borettslaget. 5 hus har fått malt vinduer og dører Gjennomført kontroll av lekeplass gjennom Nokas. Sikringsskap i fellesganger er omkoblet. Nye lyktestolper på parkeringsplassen
2013	Div. vedlikehold	Tilgjengelig området er opparbeidet til P-plasser
2012	Div. vedlikehold	Ombygd sikringsskap med automatsikringer, malt gjenstående 4 hus + garasjer. Byttet balkonger på gjenstående 4 hus, kledd om 6 garasje rom og en halv gavl vegg. Noe asfaltering.
2012	Div. vedlikehold	Det er satt opp stigtrinn og feieplata til pipene. Arbeidene er utført av Knut Søby AS

BESKYTTET



3161 Nordskogen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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