



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 541 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORSTAD TERRASSE BRL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 003 959	2 367 993
Sum inntekter		2 003 959	2 367 993
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		1 871 757	2 176 663
Sum kostnader		1 900 282	2 205 188
Driftsresultat		103 676	162 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 792	199
Sum finansinntekter		1 792	199
Annen finanskostnad		86 449	45 349
Sum finanskostnader		86 449	45 349
Netto finans		-84 657	-45 150
Ordinært resultat før skattekostnad		19 019	117 655
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 019	117 655
Årsresultat		19 019	117 655
Totalresultat		19 019	117 655
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 019	117 655
Sum overføringer og disponeringer		19 019	117 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 371 275	50 371 275
Sum varige driftsmidler		50 371 275	50 371 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 371 275	50 371 275
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			840
Andre fordringer		156 333	137 941
Sum fordringer		156 333	138 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		882 965	1 164 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 965	1 164 494
Sum omløpsmidler		1 039 297	1 303 275
SUM EIENDELER		51 410 572	51 674 550

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 444 479	23 425 460
Sum opptjent egenkapital		23 444 479	23 425 460
Sum egenkapital		23 559 479	23 540 460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 815 241	2 884 971
Øvrig langsiktig gjeld		24 987 500	24 987 500
Sum annen langsiktig gjeld		27 802 741	27 872 471
Sum langsiktig gjeld		27 802 741	27 872 471
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		671	332
Leverandørgjeld		47 681	251 904
Annen kortsiktig gjeld			9 383
Sum kortsiktig gjeld		48 352	261 619
Sum gjeld		27 851 093	28 134 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 410 572	51 674 550



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367833

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 541 737
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORSTAD TERRASSE BRL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 003 959	2 367 993
Sum inntekter		2 003 959	2 367 993
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		1 871 757	2 176 663
Sum kostnader		1 900 282	2 205 188
Driftsresultat		103 676	162 805
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 792	199
Sum finansinntekter		1 792	199
Annen finanskostnad		86 449	45 349
Sum finanskostnader		86 449	45 349
Netto finans		-84 657	-45 150
Ordinært resultat før skattekostnad		19 019	117 655
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 019	117 655
Årsresultat		19 019	117 655
Totalresultat		19 019	117 655
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 019	117 655
Sum overføringer og disponeringer		19 019	117 655



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		50 371 275	50 371 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 371 275	50 371 275
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		156 333	137 941
Sum fordringer		156 333	138 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 965	1 164 494
Sum omløpsmidler		1 039 297	1 303 275
SUM EIENDELER		51 410 572	51 674 550
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	23 444 479	23 425 460
Sum opptjent egenkapital	23 444 479	23 425 460
Sum egenkapital	23 559 479	23 540 460
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 815 241	2 884 971
Øvrig langsiktig gjeld	24 987 500	24 987 500
Sum annen langsiktig gjeld	27 802 741	27 872 471
Sum langsiktig gjeld	27 802 741	27 872 471
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	671	332
Leverandørgjeld	47 681	251 904
Annen kortsiktig gjeld		9 383
Sum kortsiktig gjeld	48 352	261 619
Sum gjeld	27 851 093	28 134 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 410 572	51 674 550



Organisasjonsnr: 988 541 737
NORSTAD TERRASSE BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Norstad Terrasse Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 18. april 2023

Selskapsnummer: 4870





Velkommen til årsmøte i Norstad 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4870>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Norstad 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arne Grande

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Stein Linnert] og [Arne Grande] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4870 Norstad Terrasse borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stein Linnert

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Hansen
- Roger Enger

Sak 7

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Grethe Jensen
- Vidar Furulund



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Grande	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Asbjørn Fidjeland	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Stein Linnert	valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem	Roger Enger	valgt i 2022 for 1 år
Varamedlem	Bjørn Hansen	valgt i 2022 for 1 år

Valgkomiteen

Vidar Furulund
Grethe Jensen

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 Norstad Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Norstad Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988541737, og ligger i STANGE kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 5

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Årsberetning 2022

For tiden erfarer vi alle at priser og kostnader øker kraftig rundt oss. Slik er det også i NTB, vårt lille borettslag. Kostnadene knyttet til eiendomsdrift er ikke knyttet til konsumprisindeksen, og stiger oftest mer enn denne indeksen. Vi tok noe høyde for høyere priser i fjor, og vi må ta ytterligere høyde i årets nye budsjett. De kommunale avgiftene er særlig kostnadsdrivende. Til tross for at disse skal være selvkostbasert, trækker kommunen til med hele 31% økning av vann- og avløpsgebyrene!!

I likhet med tidligere, kommer det stadig flere myndighetspålagte kontrolloppgaver og ansvarsoverføringer på forskjellige områder. Selvfølgelig følges dette opp med høye kontrollgebyrer og avgifter. Trenden er at det stadig kommer nye forordninger vi må forholde oss til, og vi må betale for dyre kontroller, samtidig som ansvaret skyves nedover i kjeden og overføres til borettslaget ved styret.

Vi har i perioden byttet leverandør av vedlikehold av gassanlegget og brennere. Vi bruker nå RSM gasservice. De har alle kontrollordninger og rutiner i samme hovedselskap, noe som letter administrasjonen for oss. De totale kostnadene blir noe lavere. Nylig foretok RSM en sertifisering av gasstanken.

Som vi tidligere har nevnt, benytter vi flere av de nettbaserte tilbudene som OBOS tilbyr. De blir stadig bedre, og selv om disse har en kostnad, synes vi at de fungerer godt og letter styrearbeidet. Systemene letter også kommunikasjonen med beboerne.

Vi synes at vår modell med å avholde orienteringsmøte og senere avholde digitalt årsmøte fungerer bra. Orienteringsmøtet avholdes slik at folk skal føle seg informert om tilstanden i NTB.

Det er nå innført full moms på nyhets- og aktualitetskanaler. Dette betyr at prisen på kabel-TV økes ut over normal prisstigning..

Heisene våre krangler litt mer. Aldersbegrensninger på elektronikk medfører div. utskiftinger.

Vedlikeholdsoppgavene i borettslaget fortsetter. Det er fremdeles ting som må gjøres for i størst mulig grad sikre våre bygg og sørge for god driftssikkerhet. Vi forsøker å bygge opp et fond med tanke på kommende oppgaver. Vi vet at vi med tiden kommer til å få kostnader, bl. a. med tak. En del ventilasjonsvifter er skiftet. Dette har vi gjort selv. Vi gjør hva vi kan for å holde driftskostnadene nede. I tillegg kommer det, som alltid, noen uforutsette utgifter. Alt dette fører til at, også i år, vil felleskostnadene bli høyere.

Alt som er inne i leilighetene går på beboers vedlikeholdsansvar. Vi minner igjen om at beredere og armaturer begynner å trekke på årene, og skader og lekkasjer kan skje. Dette gjelder spesielt blandeventiler og sikkerhetsventiler på varmtvannsberedere. Skifter dere den ene ventilen, bør dere også vurdere å skifte den andre samtidig, eller kanskje vurdere å skifte hele berederen til en mer moderne med energistyringsmuligheter. Her har Enova støtteordninger. Man kan få inntil til 5.000 i støtte, forutsatt at berederen er forberedt for styringssystemer. Dette er omtrent det samme som merkostnadene ved utskifting sett i forhold til en "vanlig" bereder. Man sparer ikke energi til oppvarming av vannet ved utskifting, men man sparer fordi berederen bruker strøm når den er billigere. Styret diskuterer om vi skal innhente tilbud for utskifting av alle beredere under ett.



Norstad Terrasse Borettslag

Vi kommer tilbake til dette. Både utskiftinger og eventuelle skader er beboernes eget ansvar, men eventuelle lekkasjer kan jo også berøre andre. Egenandelen ved skader er normalt 10.000.-. Man har da omtrent samme kostnad ved skade som ved utskifting.

Uansett er det viktig at Aqua-stop anlegget fungerer. Vi vil også i år besøke alle for å kontrollere dette, og skifte batterier i brannvarslere og lekkasjevarslere.

GL bygg og Anders vi fortsette arbeidene hos oss. Måten arbeidene utføres på, gir oss trygghet, god kontroll og oversikt.

Pelias kommer på jevnlig avtalte befaringer for å sjekke for skadedyr. Vi har bokser både utendørs og innendørs. Kontrollen viser at det er lite av åtene som er lagt ut som har blitt tatt.

Prosessene som nå har foregått over noen år, gjør at vi har stadig bedre oversikt over problemområdene i våre bygg, men uventede ting skjer likevel. Gode vedlikeholdsrutiner har selvfølgelig en positiv virkning på driftskostnadene. Vi vil passe på å takke de av beboerne som vi stadig ser, og som på eget initiativ utfører oppgaver til fellesskapets beste.

Vi forsøker å holde beboerne godt orientert ved å bruke Vibbo. Er det noe du lur på, vil du ofte kunne finne den informasjonen du trenger der. Finner du ikke det du leter etter, legg inn en beskjed på Vibbo eller ta kontakt med en i styret.

En av våre beboere har innstilte sine betalinger for omtrent ett år siden, og har senere flyttet ut. Borettslaget har dermed hatt reduserte inntekter. Det vil enda gå tid før denne saken er løst, men NTB er medlemmer av Borettslagenes sikringsordning som vi forventer skal dekke slike tap.

Vi minner på nytt om at alle endringer som medfører bygningsmessige forhold, slik som innglassing, markiser, varmepumper og annet, må søkes godkjent av styret FØR arbeidene starter. Dette gjelder også for innvendige forhold i leilighetene når det gjelder endringer (ikke reparasjoner) av strøm, rør, ventilasjonen og bærende vegger, men også i fellesarealer. Det finnes retningslinjer for slike arbeider. Utfører du slike arbeider uten at du på forhånd har kontaktet styret, kan du selv komme til å stå ansvarlig ved eventuelle følgeskader. Altså: Kontakt oss på forhånd.

Med vennlig hilsen
Styret i Norstad Terrasse Borettslag

Arne Grande (styreleder)
Stein Linnert
Asbjørn Fidjeland



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Stange kommune

Det er budsjettet med kr 171 000 i eiendomsskatt, kr 200 000 i vann- og avløpsavgift og kr 107 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Norstad Terrasse Borettslag.

Lån

Norstad Terrasse Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Felleskostnadene økte med 7,5 % fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Norstad Terrasse Brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norstad Terrasse Brl som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 49/0 Norstad Terrasse borettslag.pdf

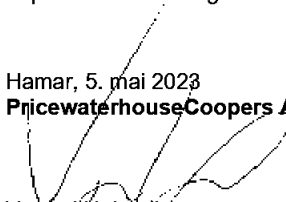


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 10. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



NORSTAD TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 041 656	248 954	1 041 656	990 945
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		19 019	117 655	-231 500	-253 800
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	2 897 932	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-69 730	-1 948 864	-77 000	-59 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-274 021	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-50 711	792 702	-308 500	-312 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		990 945	1 041 656	733 156	678 145

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 039 297	1 303 275
Kortsiktig gjeld	-48 352	-261 619
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	990 945	1 041 656



Norstad Terrasse Borettslag

NORSTAD TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	5 353	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 831 890	1 703 109	1 818 000	1 700 000
Andre inntekter	3	172 069	385 510	159 060	166 560
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 003 959	2 093 972	1 977 060	1 866 560
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 600	-3 600
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 400	-5 100	-5 400	-7 600
Forretningsførerhonorar		-80 505	-78 160	-80 200	-85 000
Konsulenthonorar	7	-15 980	-16 039	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-737 736	-1 026 302	-875 000	-730 000
Forsikringer		-80 379	-113 325	-119 000	-87 000
Kommunale avgifter	9	-440 561	-414 521	-427 200	-479 000
Energi/fyring	10	-261 028	-255 225	-301 560	-266 560
TV-anlegg/bredbånd		-127 630	-133 584	-140 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-122 538	-134 408	-156 000	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 900 282	-2 205 188	-2 147 960	-1 992 760
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		103 676	-111 216	-170 900	-126 200
Innbetalt andel fellesgjeld		0	274 021	0	0
DRIFTSRESULTAT		103 676	162 805	-170 900	-126 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 792	199	0	0
Finanskostnader	13	-86 449	-45 349	-60 600	-127 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-84 657	-45 150	-60 600	-127 600
ÅRSRESULTAT		19 019	117 655	-231 500	-253 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		19 019	117 655		



Norstad Terrasse Borettslag

**NORSTAD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 988 541 737, KUNDENR. 4870**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	48 021 275	48 021 275
Tomt		2 350 000	2 350 000
SUM ANLEGGSMIDLER		50 371 275	50 371 275
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		72 165	22 963
Kundefordringer		0	840
Forskuddsbetalte kostnader		44 114	42 285
Energiavregning	17	40 053	72 693
Driftskonto OBOS-banken		844 272	1 126 124
Sparekonto OBOS-banken		38 692	38 370
SUM OMLØPSMIDLER		1 039 297	1 303 275
SUM EIENDELER		51 410 572	51 674 550



Norstad Terrasse Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5000		115 000	115 000
Annen egenkapital		23 444 479	23 425 460
SUM EGENKAPITAL		23 559 479	23 540 460

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 815 241	2 884 971
Borettsinnskudd	16	24 987 500	24 987 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 802 741	27 872 471

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		47 681	251 904
Påløpte renter		671	332
Annen kortsiktig gjeld		0	9 383
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 352	261 619

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 410 572	51 674 550
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	29 987 500	29 987 500
Garantiansvar		0	0

Ottestad, 07.03.2023
Styret i Norstad Terrasse Borettslag

Arne Grande /s/

Asbjørn Fidjeland /s/

Stein Linnert /s/



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-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 662 108
TV/bredbånd	137 862
Avsetn. vedl. Gass	31 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 831 890

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Gass - dekket av andelseierne, jfr. note 10	172 069
SUM ANDRE INNETEKTER	172 069



Norstad Terrasse Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 980
SUM KONSULENTHONORAR	-15 980

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rehabilitering av terrasse/vannskader ved GL Bygg AS	-489 021
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-489 021
Drift/vedlikehold bygninger	-8 565
Drift/vedlikehold elektro	-39 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 025
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 359
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-125 224
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 969
Kostnader dugnader	-509
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-737 736

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-163 294
Vann- og avløpsavgift	-177 037
Renovasjonsavgift	-100 230
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-440 561



Norstad Terrasse Borettslag

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-88 960
Gass - dekket av andelseierne, jfr. note 3	-172 068
SUM ENERGI / FYRING	-261 028

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 459
Verktøy og redskaper	-799
Driftsmateriell	-210
Renhold ved firmaer	-74 504
Snørydding	-20 925
Gressklipping	-3 713
Andre fremmede tjenester	-9 138
Trykksaker	-52
Andre kontorkostnader	-612
Porto	-620
Gaver	-2 077
Bank- og kortgebyr	-2 762
Velferdskostnader	-899
Konstaterte tap	-770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 538

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
SUM FINANSINTEKTER	1 792

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 449
SUM FINANSKOSTNADER	-86 449

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	47 904 000
Tilgang 2006	117 275
SUM BYGNINGER	48 021 275

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.13/bnr.5

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



Norstad Terrasse Borettslag

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-2 897 932
Nedbetalt tidligere	12 961
Nedbetalt i år	69 730
	-2 815 241
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 815 241

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006 -24 987 500

SUM BORETTSINNSKUDD -24 987 500

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

Beholdning gass pr. 30.09.21 17 500

Beholdningsendring 6 500

Beholdning gass pr. 30.09.22 24 315

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto gass) fra andelseierne, okt-des -40 640

SUM INNETEKTER -40 640

KOSTNADER

Gass, innkjøpt okt-des 56 378

SUM KOSTNADER 56 378

SUM ENERGIAVREGNING 40 053

Avregnes pr. 30.09.2023

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten og ikke resultatet.



Norstad Terrasse Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 987 500
Pantelån	2 815 241
TOTALT	27 802 741

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

Bygninger	48 021 275
Tomt	2 350 000
TOTALT	50 371 275



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25982368. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nye porttelefoner, Certego AS
2019	Maling av fasader. Flis og Farge Ottestad AS
2017 - 2022	Rehabilitering av terrasser og utbedring av lekkasjer Utføres av GL Bygg AS
2006	Molokk



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.04.23 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.23

Selskapsnummer: 4870 **Selskapsnavn:** Norstad Terrasse Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Arne Grande</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Stein Linnert] og [Arne Grande] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 25000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Stein Linnert

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørn Hansen
 Roger Enger

Sak 7 Valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Grethe Jensen
 Vidar Furulund

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.