



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 838 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		816 057	736 758
Sum inntekter		816 057	736 758
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		738 876	503 017
Sum kostnader		750 286	514 427
Driftsresultat		65 771	222 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 811	533
Sum finansinntekter		2 811	533
Annen finanskostnad		46 823	32 661
Sum finanskostnader		46 823	32 661
Netto finans		-44 012	-32 128
Ordinært resultat før skattekostnad		21 759	190 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 759	190 203
Årsresultat		21 759	190 203
Totalresultat		21 759	190 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 759	190 203
Sum overføringer og disponeringer		21 759	190 203



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		3 180 540	3 180 540
Sum varige driftsmidler		3 180 540	3 180 540
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		16 953	
Sum finansielle anleggsmidler		16 953	0
Sum anleggsmidler		3 197 493	3 180 540
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 931	26 220
Sum fordringer		27 931	26 220
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		540 580	598 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		540 580	598 525
Sum omløpsmidler		568 511	624 746
SUM EIENDELER		3 766 003	3 805 286

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 117 971	2 096 212
Sum opptjent egenkapital		2 117 971	2 096 212
Sum egenkapital		2 119 871	2 098 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 405 349	1 482 373
Øvrig langsiktig gjeld		230 475	213 600
Sum annen langsiktig gjeld		1 635 824	1 695 973
Sum langsiktig gjeld		1 635 824	1 695 973
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		347	183
Leverandørgjeld		7 552	5 655
Annen kortsiktig gjeld		2 410	5 363
Sum kortsiktig gjeld		10 309	11 201
Sum gjeld		1 646 132	1 707 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 766 003	3 805 286



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527515

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 838 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		816 057	736 758
Sum inntekter		816 057	736 758
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		738 876	503 017
Sum kostnader		750 286	514 427
Driftsresultat		65 771	222 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 811	533
Sum finansinntekter		2 811	533
Annen finanskostnad		46 823	32 661
Sum finanskostnader		46 823	32 661
Netto finans		-44 012	-32 128
Ordinært resultat før skattekostnad		21 759	190 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 759	190 203
Årsresultat		21 759	190 203
Totalresultat		21 759	190 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 759	190 203
Sum overføringer og disponeringer		21 759	190 203



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

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		3 180 540	3 180 540
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		16 953	0
Sum anleggsmidler		3 197 493	3 180 540
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		27 931	26 220
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		540 580	598 525
Sum omløpsmidler		540 580	598 525
Sum omløpsmidler		568 511	624 746
SUM EIENDELER		3 766 003	3 805 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 117 971	2 096 212
Sum opptjent egenkapital	2 117 971	2 096 212
Sum egenkapital	2 119 871	2 098 112
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 405 349	1 482 373
Øvrig langsiktig gjeld	230 475	213 600
Sum annen langsiktig gjeld	1 635 824	1 695 973
Sum langsiktig gjeld	1 635 824	1 695 973
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	347	183
Leverandørgjeld	7 552	5 655
Annen kortsiktig gjeld	2 410	5 363
Sum kortsiktig gjeld	10 309	11 201
Sum gjeld	1 646 132	1 707 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 766 003	3 805 286



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

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

Nordberg Borettslag

31. mai 2023

Selskapsnummer: 256





Velkommen til årsmøte i Nordberg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

31. mai 2023 kl. 18:00, Hos Johannes Gunnarsson, Nils Bays vei 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordberg Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erik Fredum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Fredum

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Finstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Gotaas Fredum
- Jóhannes Gunnarson
- Marianne Ruud

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Malin Jahren-Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benedicte Yelva Prytz



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Fredum	Lersolveien 17
Styremedlem	Jóhannes Gunnarsson	Nils Bays Vei 26
Styremedlem	Gjermund Winnæss	Nils Bays Vei 28
Varamedlem	Hanne Gotaas Fredum	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Lars Myhrvold	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Marianne Ruud	Nils Bays Vei 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Malin Jahren-Pedersen Nils Bays Vei 26

Varadelegert

Benedicte Yelva Prytz Nils Bays Vei 30

Valgkomiteen

Erik Eriksen Nils Bays Vei 26
Inger Synnøve Gravås Nils Bays Vei 26

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nordberg@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordberg Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Nordberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948838230, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

52 1148

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Nordberg Borettslag har ingen ansatte.



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.

Styrets arbeid

Det er avholdt ett ordinært styremøte i perioden og flere styremøter i det virtuelle møteorganet styrerommet.no. Styret har hatt nødvendig løpende kontakt, herunder på epost. Styrearbeidet har fungert godt.

Styret har i inneværende periode foretatt befaringer av eiendommen både på generelt grunnlag for driften og som ledd i HMS-arbeidet. Det er for å gjøre driften rimeligere ønskelig om beboere kan påta seg enkle vedlikeholdsoppgaver. Under gjennomgangene merket styret seg at det er mindre søppel hensatt på fellesområder. Det befinner seg fortsatt noe søppel i kjeller, og dette planlegges fjernet under dugnad forsommeren 2023. Det er fortsatt et stedvis problem med privat disponering av fellesarealene til lagring av sko, hyller og diverse løsøre. Av brannvern hensyn er dette uholdbart i tillegg til at det skaper rot og er et misbruk av fellesarealene. Det er et forbedringspotensiale på området, og styret oppfordrer dem det gjelder til å rydde opp.

Borettslaget har i inneværende periode klart seg uten vaktmester. Gunnar Finstad har vært behjelpelig og påtatt seg skifte av lyspærer.

Det har vært gjennomført én dugnad i perioden. Det er planlagt avholdelse av ordinær dugnad denne våren /forsommeren.

Ved styrets befaring i september 2021 ble det konstatert snarlig vedlikeholdsbehov på nordveggen over vindfangene. Arbeidene ble utført sommeren 2022.

Prosjektet med oppussing av de utvendige flatene på vindfangene er slutført med godt resultat. En stor takk til alle som deltok i dette dugnadsarbeidet.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til vedlikeholdsarbeider har vært lavere enn budsjettet.

Resultat

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

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Nordberg Borettslag.

Lån

Nordberg Borettslag har lån i Nordberg Borettslag har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet 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.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.07.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordberg Borettslag 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 09. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

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.	613 545	503 871	613 545	558 202
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	21 759	190 203	-108 710	126 820
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-77 024	-80 529	-76 000	-78 000
Innsk. øremerk. bankkto	-78	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-55 343	109 674	-184 710	48 820
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	558 202	613 545	428 835	607 022

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	568 511	624 746
Kortsiktig gjeld	-10 309	-11 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	558 202	613 545



NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	810 462	736 758	810 000	892 000
Andre inntekter	3	5 595	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		816 057	736 758	810 000	892 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-5 045	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-37 515	-36 600	-38 000	-39 500
Konsulenthonorar	7	-5 079	-7 627	-10 000	-10 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-3 800
Drift og vedlikehold	8	-238 899	-30 964	-373 000	-150 000
Forsikringer		-80 349	-75 256	-80 000	-88 900
Kommunale avgifter	9	-113 014	-108 980	-114 000	-133 400
Energi/fyring		-27 157	-28 885	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 302	-95 588	-105 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-117 886	-110 273	-103 500	-117 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-750 286	-514 427	-873 710	-704 010
DRIFTSRESULTAT		65 771	222 331	-63 710	187 990
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 811	533	0	0
Finanskostnader	12	-46 823	-32 661	-45 000	-61 170
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 012	-32 128	-45 000	-61 170
ÅRSRESULTAT		21 759	190 203	-108 710	126 820
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 759	190 203		



NORDBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 060 140	3 060 140
Tomt		120 400	120 400
Miljøbankkonto, øremerket		16 953	0
SUM ANLEGGSMIDLER		3 197 493	3 180 540
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 931	26 220
Driftskonto OBOS-banken		254 200	314 524
Sparekonto OBOS-banken		286 380	284 002
SUM OMLØPSMIDLER		568 511	624 746
SUM EIENDELER		3 766 003	3 805 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		2 117 971	2 096 212
SUM EGENKAPITAL		2 119 871	2 098 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 405 349	1 482 373
Borettsinnskudd	15	213 600	213 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	16 875	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 635 824	1 695 973
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 552	5 655
Påløpte renter		347	183
Påløpte kostnader		2 410	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 363
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 309	11 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 766 003	3 805 286



10

Nordberg Borettslag

Pantstillelse	17	1 863 700	1 863 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2023

Styret i Nordberg Borettslag

Erik Fredum /s/

Johannes Gunnarsson /s/

Gjermund Winnæss /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	810 462
Eiendomsskatt	5 544
Overført til eiendomsskatt	-5 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	810 462

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Miljøtilskudd-OBOS	3 495
Nettinnbetalinger	2 100
SUM ANDRE INNETEKTER	5 595

NOTE: 4

Vedlegg 1

16 av 24

Årsrapport 2022.pdf

BESKYTTET

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -1 410

SUM PERSONALKOSTNADER -1 410

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 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 079

SUM KONSULENTHONORAR -5 079

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppussing Inngangspartier-Kaasa AS -218 750

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -218 750

Drift/vedlikehold elektro -5 168

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -9 046

Kostnader dugnader -5 935

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -238 899

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -6

Vann- og avløpsavgift -82 991

Feieavgift -2 993

Renovasjonsavgift -27 024

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -113 014

NOTE: 10

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 500
Lyspærer og sikringer	-1 578
Renhold ved firmaer	-36 095
Snørydding	-37 111
Gressklipping	-30 615
Andre fremmede tjenester	-3 827
Andre kontorkostnader	-869
Telefon, annet	-769
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-2 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-117 886

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	355
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 456
SUM FINANSINNTEKTER	2 811

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 764
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 059
SUM FINANSKOSTNADER	-46 823

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	1 238 644
Oppskrevet 1972	275 718
Tilgang 1989	176 978
Tilgang 1992	1 368 800
SUM BYGNINGER	3 060 140

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.52/bnr.1148

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2019	-1 371 867
Nedbetalt tidligere	107 744
Nedbetalt i år	50 024



		-1 214 099
OBOS Banken AS		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-270 000	
Nedbetalt tidligere	51 750	
Nedbetalt i år	27 000	
		-191 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 405 349

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956		-213 600
SUM BORETTSINNSKUDD		-213 600

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS		-16 875
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-16 875

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		213 600
Pantelån		1 405 349
TOTALT		1 618 949

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

Bygninger		3 060 140
Tomt		120 400
TOTALT		3 180 540



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591392. 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.

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.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av inngangspartier	<p>Gavlveggene ble fullstendig pusset opp med ny isolasjon, puss og maling. Langveggene ble malt og råtnede bord skiftet. Verandaer og redskapsbod ble malt. Inngangspartiene ble behandlet. rehabilitering i hele borettslaget etterisolert og nye vinduer innsatt. Det ble foretatt etterisolering av mangelfull isolasjon på sydsiden av loftet. Redskapshus og vindfang ble oppført. Balkongene ble bygget om til større. Kostnadene ble betalt av den enkelte andelseier. Feierstiger ble montert på taket. (etter krav fra brannvesenet v/feiermesteren)</p> <p>Nytt TV-anlegg ble montert.</p>
2020	Nytt TV/bredbåndsopplegg	
	Nytt porttelefonanlegg	
2013	Skorsteiner ble feiet høsten 2013	
2010	Fasaderehabilitering	
2008	Tak	
1989	Gavlveggene	



0256 Nordberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Erik Fredum

Adresse: Lersolveien 17

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Gjermund Winnæss

Adresse: Nils Bays vei 28

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Gunnar Finstad

Adresse: Nils Bays vei 30

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hanne Gotaas Fredum

Adresse: Nils Bays vei 26

2. Navn: Jóhannes Gunnarsson

Adresse: Nils Bays vei 26

3. Navn: Marianne Ruud

Adresse: Nils Bays vei 30

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Malin Jahren-Pedersen

Adresse: Nils Bays vei 26

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Benedicte Yelva Prytz

Adresse: Nils Bays vei 30

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Erik Eriksen

Adresse: Nils Bays vei 26

Navn: Inger Synnøve Gravås

Adresse: Nils Bays vei 26

Dato: 15/05/23

I valgkomiteen for Nordberg Borettslag

Erik Eriksen

Inger Gravås

Nils Bays vei 26

Nils Bays vei 26



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

Selskapsnummer: 256 **Selskapsnavn:** Nordberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.