



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 489 820
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET NORDLI
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 962 732	1 891 468
Sum inntekter		1 962 732	1 891 468
Kostnader			
Lønnskostnad		55 110	45 137
Annen driftskostnad		1 296 248	771 826
Sum kostnader		1 351 358	816 963
Driftsresultat		611 374	1 074 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 173	1 663
Sum finansinntekter		4 173	1 663
Annen finanskostnad		1 052 613	616 281
Sum finanskostnader		1 052 613	616 281
Netto finans		-1 048 440	-614 618
Resultat før skattekostnad		-437 066	459 887
Årsresultat		-437 066	459 887
Totalresultat		-437 066	459 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-437 066	459 887
Sum overføringer og disponeringer		-437 066	459 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		862 834	862 834
Sum varige driftsmidler		862 834	862 834
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 679	25 858
Sum finansielle anleggsmidler		5 679	25 858
Sum anleggsmidler		868 513	888 692
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		60 860	51 440
Sum fordringer		60 860	51 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 748	1 112 713
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 748	1 112 713
Sum omløpsmidler		511 608	1 164 153
SUM EIENDELER		1 380 121	2 052 845

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 541 715	20 104 649
Sum opptjent egenkapital		-20 541 715	-20 104 649
Sum egenkapital		-20 539 315	-20 102 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 532 844	21 757 530
Øvrig langsiktig gjeld		150 618	171 330
Sum annen langsiktig gjeld		21 683 462	21 928 860
Sum langsiktig gjeld		21 683 462	21 928 860
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		211 752	197 869
Leverandørgjeld		23 328	26 489
Skyldige offentlige avgifter		888	1 066
Annen kortsiktig gjeld		6	810
Sum kortsiktig gjeld		235 973	226 234
Sum gjeld		21 919 435	22 155 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 380 121	2 052 845



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446761

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 489 820
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDLI
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 489 820
BORETTSLAGET NORDLI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 962 732	1 891 468
Sum inntekter		1 962 732	1 891 468
Kostnader			
Lønnskostnad		55 110	45 137
Annen driftskostnad		1 296 248	771 826
Sum kostnader		1 351 358	816 963
Driftsresultat		611 374	1 074 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 173	1 663
Sum finansinntekter		4 173	1 663
Annen finanskostnad		1 052 613	616 281
Sum finanskostnader		1 052 613	616 281
Netto finans		-1 048 440	-614 618
Resultat før skattekostnad		-437 066	459 887
Årsresultat		-437 066	459 887
Totalresultat		-437 066	459 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-437 066	459 887
Sum overføringer og disponeringer		-437 066	459 887



Organisasjonsnr: 950 489 820
BORETTSLAGET NORDLI

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 862 834 862 834
Sum varige driftsmidler 862 834 862 834

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 5 679 25 858
Sum finansielle
anleggsmidler 5 679 25 858

Sum anleggsmidler 868 513 888 692

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 60 860 51 440
Sum fordringer 60 860 51 440

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 450 748 1 112 713
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 450 748 1 112 713

Sum omløpsmidler 511 608 1 164 153

SUM EIENDELER 1 380 121 2 052 845

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 400 2 400
Sum innskutt egenkapital 2 400 2 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	20 541 715	20 104 649
Sum opptjent egenkapital	-20 541 715	-20 104 649
Sum egenkapital	-20 539 315	-20 102 249
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 532 844	21 757 530
Øvrig langsiktig gjeld	150 618	171 330
Sum annen langsiktig gjeld	21 683 462	21 928 860
Sum langsiktig gjeld	21 683 462	21 928 860
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	211 752	197 869
Leverandørgjeld	23 328	26 489
Skyldige offentlige avgifter	888	1 066
Annen kortsiktig gjeld	6	810
Sum kortsiktig gjeld	235 973	226 234
Sum gjeld	21 919 435	22 155 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 380 121	2 052 845



Organisasjonsnr: 950 489 820
BORETTSLAGET NORDLI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6112
Borettslaget Nordli



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nordli

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 15. mai kl. 12:00 og lukker 21. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6112>

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 avgj 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. Vedtektsendring antall styremedlemmer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Nordli



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.

Styrets innstilling

Styret ønsker bistand fra OBOS ved rådgiver Siv Berg, som møteleder av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Siv Berg er valgt.

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.

Styrets innstilling

Følgende forslag til navn på eiere som forespørres om å signere protokollen er Astrid Steinsland (tlf: 97115041) og Svein Harald Rognsvåg (93043270).

Forslag til vedtak

Astrid Steinsland og Svein Harald Rognsvåg 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) Styre forslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6112 Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 000 kr.

Sak 6

Vedtektendring antall styremedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag til årsmøtet om endring av vedtektene vedr. antall styremedlemmer. Det vises til punkt 8-1 i vedtektene, der forslaget gjelder endring fra 4 medlemmer i styret til 3 medlemmer. Og med mulighet til å velge inntil 2 varamedlemmer kan velges ved behov;

Nåværende bestemmelse i vedtektene:

"8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer."



med forslag om å endre til:

"8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer."

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre antall styremedlemmer og oppfordrer styret årsmøte å godkjenne foreslåtte endring.

Forslag til vedtak

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer." godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Grethe Haugsbø er på valg som styreleder. Dersom vedtektene blir endret iht sak 6, settes Svein Rognsvåg som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Grethe Haugsbø

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Rognsvåg

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:

- Katinka Thue



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Grete Haugsbø



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lene Merete Rabben	Riplegården 32
Styremedlem	Grethe Haugsbø	Riplegården 32
Styremedlem	Charlotte Nybråten	Riplegården 26
Styremedlem	Katinka Thue	Riplegården 28

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lene Merete Rabben Riplegården 32

Varadelegert

Grethe Haugsbø Riplegården 32

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post nordli@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Borettslaget Nordli

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Nordli er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950489820, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

154 491 570 571 572 573

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.

Borettslaget Nordli har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Avholdt 4 styremøter, og ellers kontinuerlig styrearbeid.
- Borettslaget har søkt Bergen kommune om å installere elbil-ladeanlegg langs offentlig vei og har fått tilskudd fra kommunen. 4 stk elbil-ladere har i 2024 blitt installert langs vei utenfor nr. 32. Leverandør av anlegget var PG elektro. Elaway drifter anlegget per i dag. (Til info: Det er opprettet en egen Messenger gruppe for beboere med elbil. Navn på gruppen er «Elbil Lading. Borettslaget Nordli»).
- VA-arbeid: avløpsrør har blitt fornyet fra alle hus frem til offentlig kum. Avløpsspesialisten utførte arbeidet. Det ble oppdaget lekkasje i grunnen nede ved nr. 26 vinter 2022, og vi fikk filmet og vurdert tilstand på rørene. Det var stort behov for oppgradering av VA-systemet som følge av dårlig tilstand jf. Avløpsspesialisten.
- Borettslaget fikk tildelt OBOS-midler på egen miljøkonto. De oppsparte midlene på miljøkontoen til Nordli ble brukt til kostnader knyttet til etablering av elbil-anlegget.
- Valg av kraftleverandør til elbil-ladeavgift. Styret fikk inn to tilbud, Fortun og Norgesenergi. Vi valgte å gå for Norgesenergi pga ingen fast månedsavgift.
- Skadedyravtale - borettslaget har avtale med Anticimex. Det ble i 2023 satt inn ny effektiv rottefelle, installert i kloakkum nedenfor nr. 28. Kostnad ca. 16 000 (inkl. OBOS rabatt) i året. Rottefellen er mobil og kan fjernes/flyttes. Årlig gnageravtale (jevnlig besøk/kontroll) med Anticimex ble videreført for 2023/2024.
- Styret økte felleskostnader med 5 % f.o.m. november 2023. Dette med bakgrunn i økte kostnader i samfunnet og renteøkning på lånet.
- Styret har kontaktet andre banker ifm. høye renter på lånet (for å innhente lavere rentebetingelser). Handelsbanken kunne ikke matche OBOS sine rentebetingelser. Husbanken gir ikke lån til borettslag (kun til private). Vi har derfor beholdt lånet sitt hos OBOS banken.
- Styret har gjennomgått budsjett og behandlet/godkjent budsjett for 2024.
- Styret har opprettholdt årlig kontroll av brannalarm anlegg (gjennomført av Thunestvedt) og avdekket feil og mangler.
- Håndtering av forsikringssak på brannskap ved nr. 28, der hovedkort røk og måtte byttes (mest sannsynlig ifm lynnedlag).
- Radonmålinger er gjort i alle 4 hus. Det er vist høye målinger i nr. 32. Styret har fulgt opp og kontaktet Radonspesialisten ifm gjennomføring av tiltak i 2024 (installere vifte i krypkjeller).
- Kostnad på tv og bredbånd avtalen er gått noe opp som følge av økte kostnader i samfunnet. Borettslaget har en gunstig fellesavtale med Telenor i dag og ønsker å videreføre denne.
- Styret har håndtert konflikt med nabo ifm privat parkeringsplass langs kommunal vei, og har vært i kontakt med både kommunen og nabo. Endelig tilbakemelding fra kommunen er at parkering nedenfor nr. 26 (merket) er privat.
- Avholdt dugnad

Fremtidige planer:

- Nytt malestrøk med grunnmurmaling (strøk nr. 2) av alle husene (ved behov).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold VVs.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 135 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 281 900.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Borettslaget Nordli har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 45 600 og medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024 imidlertid økte felleskostnadene 1.11.2023 som påvirker budsjetterte felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordli

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nordli** som viser et underskudd på kr 437 066. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 03. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET NORDLI ORG.NR. 950 489 820, KUNDENR. 6112

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	937 919	873 108	937 919	275 634
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-437 066	459 887	65 800	-239 760
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -224 686	-394 948	-269 000	-189 000
Innsk. øremerk. bankkto	-533	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-662 285	64 811	-203 200	-428 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	275 635	937 919	734 719	-153 126
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	511 608	1 164 153		
Kortsiktig gjeld	-235 973	-226 234		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	275 635	937 919		



BORETTSLAGET NORDLI
ORG.NR. 950 489 820, KUNDENR. 6112

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 908 208	1 882 752	1 894 000	1 997 000
Ladeinntekter EL-bil		5 595	0	0	0
Andre inntekter	3	48 929	8 716	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 962 732	1 891 468	1 894 000	1 997 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 110	-13 137	-4 500	-13 560
Styrehonorar	5	-42 000	-32 000	-32 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-6 266	-5 974	-6 300	-6 500
Forretningsførerhonorar		-43 035	-41 380	-43 400	-45 600
Konsulenthonorar	7	-35 951	-20 004	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-668 735	-190 467	-135 000	-135 000
Forsikringer		-77 726	-69 306	-76 200	-85 500
Kommunale avgifter	9	-259 702	-246 815	-261 100	-281 900
Energi/fyring		-9 579	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-165 898	-151 494	-160 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-24 556	-41 587	-57 700	-36 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 351 358	-816 963	-786 000	-826 560
DRIFTSRESULTAT		611 374	1 074 505	1 108 000	1 170 440
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 173	1 663	0	0
Finanskostnader	12	-1 052 613	-616 281	-1 042 200	-1 410 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 048 440	-614 618	-1 042 200	-1 410 200
ÅRSRESULTAT		-437 066	459 887	65 800	-239 760
Overføringer:					
Udekket tap		-437 066	0		
Reduksjon udekket tap		0	459 887		



BORETTSLAGET NORDLI
ORG.NR. 950 489 820, KUNDENR. 6112

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	832 834	832 834
Tomt		30 000	30 000
Miljøbankkonto, øremerket		5 679	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		868 513	888 692
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		60 860	51 440
Driftskonto OBOS-banken		450 742	1 112 708
Driftskonto OBOS-banken II		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		511 608	1 164 153
SUM EIENDELER		1 380 121	2 052 845
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-20 541 715	-20 104 649
SUM EGENKAPITAL		-20 539 315	-20 102 249
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 532 844	21 757 530
Borettsinnskudd	16	145 600	145 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	5 018	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 683 462	21 928 860
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 328	26 489
Skyldige offentlige avgifter	18	888	1 066
Påløpte renter		208 166	150 424
Påløpte avdrag		3 586	47 445
Annen kortsiktig gjeld		6	810
SUM KORTSIKTIG GJELD		235 973	226 234



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 380 121	2 052 845
Pantstillelse	19	23 020 600	23 020 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.04.2024
Styret i Borettslaget Nordli

Lene Merete Rabben /s/

Grethe Haugsbø /s/

Charlotte Nybråten /s/

Katinka Thue /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 745 776
Kabel-TV	162 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 908 208

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	31 004
TILSKU	17 925
SUM ANDRE INNTEKTER	48 929

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-6 300
Arbeidsgiveravgift	-6 810
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 110

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 266.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-31 651
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
SUM KONSULENTHONORAR	-35 951

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-532 750
Drift/vedlikehold elektro	-89 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 049
Kostnader dugnader	-6 283
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-668 735

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-77 622
Vann- og avløpsavgift	-104 769
Feieavgift	-7 481
Renovasjonsavgift	-69 829
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 702

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

Lokalleie	-500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 723
Andre fremmede tjenester	-438
Andre kontorkostnader	-1 466
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 556

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 640
Renter av sparekonto i OBOS-banken	533
SUM FINANSINNTEKTER	4 173

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 052 613
SUM FINANSKOSTNADER	-1 052 613

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	832 834
SUM BYGNINGER	832 834

Tomten ble kjøpt i 1958.

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

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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den 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 BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-22 875 000
Nedbetalt tidligere	1 117 470
Nedbetalt i år	224 686
	-21 532 844
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-21 532 844

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-145 600
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-145 600
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-5 018
-------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 018
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-888
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-888
---	-------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	145 600
Pantelån	21 532 844
Påløpte avdrag	3 586
	21 682 030

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

Bygninger	832 834
Tomt	30 000
TOTALT	862 834



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651761. 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

2021 - 2022	Nye ytterdører
2019 - 2019	Tak og fasaderehabilitering
2018 - 2018	Rørrehabilitering og bad
2015 - 2016	Sikre mur og drenering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 15.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 21.05.24

Selskapsnummer: 6112 Selskapsnavn: Borettslaget Nordli

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>Siv Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Astrid Steinsland og Svein Harald Rognsvåg 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 42 000 kr.

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendring antall styremedlemmer

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer." godkjennes.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Grethe Haugsbø

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Svein Rognsvåg

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Katinka Thue

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Grete Haugsbø



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.