



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 696 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950696656

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 736 410	2 584 220
Sum inntekter		2 736 410	2 584 220
Kostnader			
Lønnskostnad		105 093	104 965
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 590	24 590
Annen driftskostnad		5 895 293	1 818 979
Sum kostnader		6 024 977	1 948 534
Driftsresultat		-3 288 567	635 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 710	7 369
Sum finansinntekter		20 710	7 369
Annen finanskostnad		792 814	544 685
Sum finanskostnader		792 814	544 685
Netto finans		-772 104	-537 316
Resultat før skattekostnad		-4 060 672	98 370
Årsresultat		-4 060 672	98 370
Totalresultat		-4 060 672	98 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 060 672	98 370
Sum overføringer og disponeringer		-4 060 672	98 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 911 639	32 911 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		540 989	565 580
Sum varige driftsmidler		33 452 628	33 477 218
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 452 628	33 477 218
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 124	26 894
Andre fordringer		124 183	109 487
Sum fordringer		135 307	136 382
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 474	484 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 474	484 762
Sum omløpsmidler		522 781	621 144
SUM EIENDELER		33 975 409	34 098 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 486 178	8 546 849
Sum opptjent egenkapital		4 486 178	8 546 849
Sum egenkapital		4 490 178	8 550 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 364 394	11 409 951
Øvrig langsiktig gjeld		13 968 000	13 968 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 332 394	25 377 951
Sum langsiktig gjeld		29 332 394	25 377 951
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 635	5 351
Leverandørgjeld		137 941	156 844
Skyldige offentlige avgifter		3 227	345
Annen kortsiktig gjeld		7 035	7 023
Sum kortsiktig gjeld		152 838	169 562
Sum gjeld		29 485 232	25 547 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 975 409	34 098 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503638

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 696 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 950 696 656
NORDJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 736 410	2 584 220
Sum inntekter		2 736 410	2 584 220
Kostnader			
Lønnskostnad		105 093	104 965
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 590	24 590
Annen driftskostnad		5 895 293	1 818 979
Sum kostnader		6 024 977	1 948 534
Driftsresultat		-3 288 567	635 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 710	7 369
Sum finansinntekter		20 710	7 369
Annen finanskostnad		792 814	544 685
Sum finanskostnader		792 814	544 685
Netto finans		-772 104	-537 316
Resultat før skattekostnad		-4 060 672	98 370
Årsresultat		-4 060 672	98 370
Totalresultat		-4 060 672	98 370
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 060 672	98 370
Sum overføringer og disponeringer		-4 060 672	98 370



Organisasjonsnr: 950 696 656
NORDJORDET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 911 639	32 911 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		540 989	565 580
Sum varige driftsmidler		33 452 628	33 477 218

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		33 452 628	33 477 218
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		11 124	26 894
Andre fordringer		124 183	109 487
Sum fordringer		135 307	136 382

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 474	484 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 474	484 762

Sum omløpsmidler		522 781	621 144
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		33 975 409	34 098 362
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000



Sum innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 486 178	8 546 849
Sum opptjent egenkapital	4 486 178	8 546 849
Sum egenkapital	4 490 178	8 550 849
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 364 394	11 409 951
Øvrig langsiktig gjeld	13 968 000	13 968 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 332 394	25 377 951
Sum langsiktig gjeld	29 332 394	25 377 951
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 635	5 351
Leverandørgjeld	137 941	156 844
Skyldige offentlige avgifter	3 227	345
Annen kortsiktig gjeld	7 035	7 023
Sum kortsiktig gjeld	152 838	169 562
Sum gjeld	29 485 232	25 547 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 975 409	34 098 362



Organisasjonsnr: 950 696 656
NORDJORDET BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5981
NORDJORDET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NORDJORDET 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:

27. mai 2025 kl. 17:00, Storstua.

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. Vedtektsendring vedr. utleie av parkeringsplass/garasjeplass.
9. Utrede muligheten for bruksendring av storstua
10. Øke borettslagets lån med kr 500.000,-

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDJORDET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder er Vibeke Karlsen (fra Obos) valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitne 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 251_pades.pdf
- 2. 5981 Nordjordet Borettslag årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteens forslag til styret for styreåret 2025 – 2026:

Styreleder:

Marry-Anne Hellan velges for 1 år

Styremedlemmer:

Øystein Søbye velges for 2 år

Britt Thon velges for 2 år

Berit Marie Næss velges for 1 år

Bjørn Sagplass ikke på valg

Børge Schistad ønsker å bli valgt for 2 år som styremedlem

Varamedlemmer:

Torbjørn Dalberg

Liv Henly

Kjerstin Bjerke

Børge Schistad (ønsker å stille til vara med mindre han ikke blir valgt til styremedlem)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marry-Anne Hellan

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Børge Schistad
- Britt Thon
- Øystein Søbye

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Marie Næss

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Schistad



- Kjerstin Bjerke
- Liv Henly
- Torbjørn Dalberg

Sak 8

Vedtektsendring vedr. utleie av parkeringsplass/garasjeplass.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å begrense muligheten for hvem andelseiere kan leie ut parkeringsplassene/garasjeplassene til.

Bakgrunnen for forslaget er usikkerhet med hensyn til hvem som har tilgang til felles garasjeanlegg. Borettslaget har for få parkeringsplasser til egne beboere.

I dag står det i vedtektenes § 8 om framleie, 2. avsnitt: "På lik linje skal framleie av garasjer godkjennes av styret. Andelseiere uten garasje har fortrinnsrett."

Foreslås endret til: "På lik linje skal framleie av garasjer godkjennes av styret. Det gis ikke anledning til å leie ut sin plass til andre enn de som er beboere i Nordjordet Borettslag."

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas slik det kommer frem av saksteksten ovenfor.

Sak 9

Utrede muligheten for bruksendring av storstua

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kostnadene er større enn inntektene i Storstua.

Vi har lån som skal betjenes, beboere gir inntrykk av at fellesutgiftene har økt mye de siste år, og ønsker ikke en tilsvarende økning de nærmeste år.

Borettslaget lider under mange år uten vedlikehold og etterslepet er stort. Vi har fått signaler fra både OBOS prosjekt og NORTEKK at taket må renoveres/skiftes innen noen år.

Styret ønsker derfor å utrede muligheten for å gjøre om storstua til to leiligheter som vil kunne gi borettslaget gode inntekter.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utrede og komme med forslag med hensyn til bruksendring av Storstua. Forslaget vil bli presentert på en ny generalforsamling.



Sak 10

Øke borettslagets lån med kr 500.000,-

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som Styret har orientert om på beboermøte ble kostnadene ved vedlikeholdsarbeidene sommer/høst 2024 vesentlig dyrere enn beregnet. Totale kostnader kom på vel 4,2 mill. kroner. Hovedårsaken til kostnadsøkningen var mye råte, samt utbedringer av heis-/trappehuset, totalt ca kr 750.000,-. For å kunne betale disse utgiftene og andre løpende utgifter måtte Styret ta opp et midlertidig lån på kr 500.000,- som skal tilbakebetales 30.6.25.

Styret ser nå at vi ikke har økonomi til å betale lånet som forutsatt, spesielt siden kommunale utgifter på over kr 320.000,- forfaller til betaling i juli 25. Borettslaget må derfor gjøre om det midlertidige lånet til fast lån, noe som også bedrer borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å omgjøre midlertidig lån på kr 500.000,- til fast lån på samme betingelser som borettslagets hovedlån.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid juni 2024 – mai 2025.

- Styremøter: Antall 12 (medregnet budsjett og regnskapsmøter)
- Beboermøter med etterfølgende referat: 2
- Informasjonsskriv til beboerne: Flere pga rehabiliteringen av husene og heishuset.
- Forberedelser til planlagt rehabilitering av husene i borettslaget:

Informasjon til beboere

Skrud ned postkasser, nummerskilt, hjelpe beboere til å rydde verandaer

Skrudd opp igjen til beboere som ikke mestrer det selv, postkasser, navnskilt, ringeklokker og husnummerskilt etter malearbeidet.

- Kjøpt og montert nye leilighetsnummer
- Heishuset /trappehuset satt inn vinduer, automatiske døråpnere på alle dører til huset.
- Lagt plen foran storstua, og mellom Nordjordet 39 og 49
- Ny behandling av skadedyr fra Rentokil
- Fuglepiggeer montert på taket over øverste gangbru og over trappeoppgang på sørenden av øverste husrekke.
- Gjesteparkeringsplasser merket opp
- Autovern fjernet for å kunne måke snøen ned i skråning uten snøfresing (sparte penger)
- Autovern satt opp igjen i sommerhalvåret.
- Lagt til rette for lading av el-bil til beboere uten fast parkeringsplass.
- Malt korridor foran Nordjordet 77 – 81
- Kjøpt og hengt opp ny slangetrommel for vannslange mellom Nordjordet 37 og 39.



Til generalforsamlingen i Nordjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordjordet Borettslag som viser et underskudd på NOK 4 060 672. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 6. mai 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: frampost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

07.05.2025 16:11:29

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedlegg 1

11 Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 251_pades.pdf



NORDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 950 696 656, KUNDENR. 5981

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		451 582	366 782
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 060 672	98 370
Tilbakeføring av avskrivning	14	24 590	24 590
Tillegg for nye langsiktige lån	15	15 000 000	11 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-11 045 557	-11 038 161
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-81 639	84 799
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		369 943	451 582
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		522 781	621 144
Kortsiktig gjeld		-152 838	-169 562
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		369 943	451 582



NORDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 950 696 656, KUNDENR. 5981

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 706 012	2 538 622	2 712 000	2 974 000
Ladeinntekter EL-bil		0	3 481	5 000	5 000
Andre inntekter	3	30 398	42 117	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 736 410	2 584 220	2 757 000	3 019 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 093	-34 965	-34 250	-34 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Avskrivninger	14	-24 590	-24 590	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-13 344	-10 625	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-100 995	-96 046	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-10 416	-6 813	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-4 547 178	-554 524	-420 000	-295 000
Forsikringer		-130 096	-113 190	-114 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-646 452	-545 318	-605 000	-775 000
Energi/fyring		-92 826	-84 194	-70 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 424	-201 594	-213 000	-222 000
Andre driftskostnader	10	-141 562	-206 676	-175 000	-116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 024 977	-1 948 534	-1 854 250	-1 942 000
DRIFTSRESULTAT		-3 288 567	635 686	902 750	1 077 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 710	7 369	0	0
Finanskostnader	12	-792 814	-544 685	-735 000	-875 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-772 104	-537 316	-735 000	-875 000
ÅRSRESULTAT		-4 060 672	98 370	167 750	202 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	98 370		
Fra opptjent egenkapital		-4 060 672	0		



NORDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 950 696 656, KUNDENR. 5981

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 911 639	32 911 639
Andre varige driftsmidler	14	540 989	565 580
SUM ANLEGGSMIDLER		33 452 628	33 477 218
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 124	26 895
Forskuddsbetalte kostnader		124 183	109 487
Driftskonto OBOS-banken		167 750	273 521
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 810	0
Sparekonto OBOS-banken		217 914	211 241
SUM OMLØPSMIDLER		522 781	621 144
SUM EIENDELER		33 975 409	34 098 362
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		4 486 178	8 546 849
SUM EGENKAPITAL		4 490 178	8 550 849
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 364 394	11 409 951
Borettsinnskudd	16	13 968 000	13 968 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 332 394	25 377 951
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 579	4 579
Leverandørgjeld		137 941	156 844
Skyldige offentlige avgifter	17	3 227	345
Påløpte renter		4 635	5 351
Annen kortsiktig gjeld	18	2 456	2 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 838	169 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 975 409	34 098 362
Pantstillelse	19	30 690 000	26 690 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 30.04.2025
Styret i Nordjordet Borettslag

Marry Anne Hellan/s/

Britt Thon/s/

Liv Berit Henly/s/

Bjørn Sagplass/s/

Egil Frank Kristoffersen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 632 012
Garasje	60 000
Carpport, utleie	14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 706 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling elbil lading	6 385
Nettinnbetalinger	5 013
Utleie	19 000
SUM ANDRE INNETEKTER	30 398

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 650
Påløpte feriepenger	-2 456
Arbeidsgiveravgift	-12 987
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 093

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 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 344.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 416
SUM KONSULENTHONORAR	-10 416

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ivar Almroth Transport og Graving	-1 443 571
Regnbuenmalermesterbedrift AS	-2 302 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 746 071
Drift/vedlikehold bygninger	-379 114
Drift/vedlikehold VVS	-3 125
Drift/vedlikehold elektro	-1 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-327 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 279
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 384
Kostnader leiligheter, lokaler	-899
Kostnader dugnader	-1 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 547 178

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-454 689
Renovasjonsavgift	-191 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-646 452

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

Container	-3 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 310
Renhold ved firmaer	-19 647
Snørydding	-64 497
Gressklipping	-9 000
Andre fremmede tjenester	-12 386
Kontor- og datarekvisita	-573
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 645
Andre kontorkostnader	-2 884
Porto	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 104
Øreavrundning	-16
Velferdskostnader	-5 605
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 562

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	20 484
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	226
SUM FINANSINNEKTER	20 710

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-788 416
Renter på leverandørgjeld	-4 398
SUM FINANSKOSTNADER	-792 814

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1989	32 911 639
SUM BYGNINGER	32 911 639

Tomten ble kjøpt i 1989

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Kostpris	28 401
Avskrevet tidligere	-28 400
	1
Carporter	
Kostpris	609 551
Avskrevet tidligere år	-43 973
Avskrevet i år	-24 590
	540 988
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	540 989



ÅRETS AVSKRIVNING **-24 590**

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-500 000

Nedbetalt tidligere

90 049

Nedbetalt i år

45 557

-364 394

Svenska Handelsbanken AB

Opprinnelig 2023

-11 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

11 000 000

0

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.03.29

Opprinnelig 2024

-14 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-14 500 000

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 1 år., avdragsfritt frem til 30.06.25

Opprinnelig 2024

-500 000

Nedbetalt tidligere

0

-500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 364 394**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr**Potensiell endring i felleskostnader fra 01.03.2029**

7, 8, 16, 23, 24, 25

1 000

32, 33, 34

1 000



1, 2, 3, 4, 5, 6	1 100
9, 10, 11, 12, 13, 14	1 100
15, 17, 18, 19, 20, 21	1 100
22, 26, 27, 28, 29, 30	1 100
31, 35, 36, 37, 38, 39	1 100
40	1 100

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-13 968 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 968 000

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 810
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 417
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 227

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 456
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 456

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 968 000
Pantelån	15 364 394
TOTALT	29 332 394

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 911 639
TOTALT	32 911 639



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 5981 Selskapsnavn: NORDJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.