



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 661 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Prinsdals vei 109G
1263 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		456 304	495 863
Sum inntekter		456 304	495 863
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	62 755
Annen driftskostnad		733 677	591 861
Sum kostnader		842 072	654 616
Driftsresultat		-385 768	-158 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 909	4 913
Sum finansinntekter		5 909	4 913
Annen finanskostnad		233 110	185 602
Sum finanskostnader		233 110	185 602
Netto finans		-227 201	-180 689
Ordinært resultat før skattekostnad		-612 968	-339 442
Ordinært resultat etter skattekostnad		-612 968	-339 442
Årsresultat		-612 968	-339 442
Totalresultat		-612 968	-339 442
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-612 968	-339 442
Sum overføringer og disponeringer		-612 968	-339 442



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		12 869 096	12 869 096
Sum varige driftsmidler		12 869 096	12 869 096
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 869 096	12 869 096
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 366	9 130
Sum fordringer		6 366	9 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		199 495	822 901
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 495	822 901
Sum omløpsmidler		205 861	832 031
SUM EIENDELER		13 074 957	13 701 127

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		660 838	47 869
Sum opptjent egenkapital		-660 838	-47 869
Sum egenkapital		-660 038	-47 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 400 000	8 400 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 284 296	5 284 296
Sum annen langsiktig gjeld		13 684 296	13 684 296
Sum langsiktig gjeld		13 684 296	13 684 296
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 115	13 555
Leverandørgjeld		1 940	29 173
Skyldige offentlige avgifter		4 510	
Annen kortsiktig gjeld		16 134	21 172
Sum kortsiktig gjeld		50 699	63 900
Sum gjeld		13 734 995	13 748 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 074 957	13 701 127



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 464686

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 661 917
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		456 304	495 863
Sum inntekter		456 304	495 863
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	62 755
Annen driftskostnad		733 677	591 861
Sum kostnader		842 072	654 616
Driftsresultat		-385 768	-158 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 909	4 913
Sum finansinntekter		5 909	4 913
Annen finanskostnad		233 110	185 602
Sum finanskostnader		233 110	185 602
Netto finans		-227 201	-180 689
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-612 968	-339 442
Årsresultat		-612 968	-339 442
Totalresultat		-612 968	-339 442
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-612 968	-339 442
Sum overføringer og disponeringer		-612 968	-339 442



Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 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		12 869 096	12 869 096
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 869 096	12 869 096
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 366	9 130
Sum fordringer		6 366	9 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 495	822 901
Sum omløpsmidler		199 495	822 901
Sum omløpsmidler		205 861	832 031
SUM EIENDELER		13 074 957	13 701 127
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		660 838	47 869



Sum opptjent egenkapital	-660 838	-47 869
Sum egenkapital	-660 038	-47 069
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 400 000	8 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	5 284 296	5 284 296
Sum annen langsiktig gjeld	13 684 296	13 684 296
Sum langsiktig gjeld	13 684 296	13 684 296
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 115	13 555
Leverandørgjeld	1 940	29 173
Skyldige offentlige avgifter	4 510	
Annen kortsiktig gjeld	16 134	21 172
Sum kortsiktig gjeld	50 699	63 900
Sum gjeld	13 734 995	13 748 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 074 957	13 701 127



Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 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

Nedre Prinsdals Vei 109 Boret.

3. mai 2023

Selskapsnummer: 3734





Velkommen til årsmøte i Nedre Prinsdals Vei 109 Boret.

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:

3. mai 2023 kl. 19:30, Yulia's leilighet.

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. Orientering om Borettslagets økonomiske situasjon
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Saker fra beboere

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Prinsdals Vei 109 Boret.



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder

Forslag til vedtak

Styreleder

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.

Som protokollvitne velges en av de oppmøtte



Styrets innstilling

Styreleder anbefales til å føre protokollen

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Styreleder foreslått. Som protokollvitner ble NAVN foreslått.

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

Regnskapet for 2022 gikk med et underskudd på kr -612 968,- Noe av årsaken til dette var rehabilitering som det var tatt opp lån til og noe av årsaken er at utgiftene har økt mer en økningen av felleskostnader. Så det er et betydelig underskudd på driften av borettslaget.

Styrets innstilling

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes delvis av lån og egenkapital

Vedlegg

1. Årsberetningen 2022.pdf
2. 3734 Årsregnskap 2022.pdf



Sak 6

Orientering om Borrettslagets økonomiske situasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget gikk med underskudd i 2022, der deler av årsaken var at kostnadene ved normal drift er høyere en fellesinntektene. Dette førte til en økning fra 01.01.2023. Situasjon er slik at hvis borettslaget for 2023 går etter budsjettet, så vil det resultere i et lite underskudd på kr. 15 200,- Dette med et svært lavt vedlikeholdsbudsjett som kun ivaretar akutt vedlikehold. For å få til en sunn økonomi også for å betjene fremtidige lån og renter må det nye økninger i felleskostnadene for å klare dette. Styreleder vil fremlegge forslag til en gradvis økning slik at borettslaget er i stand til å ivareta sine forpliktelser ovenfor eiendommene.

Styrets innstilling

Styreleder legger frem et forslag til plan og orienterer om situasjon.

Forslag til vedtak

Saken er til orientering.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,- for styreperioden 23/24.

Styrets innstilling

Styret ser at det er behov for en ekstern styreleder med kompetanse på vedlikehold og økonomi. Borettslaget er i en situasjon der man trenger en trygg økonomisk styring for å komme ut av nåværende situasjon.

En ekstern styreleder koster ved innleie 55 000,- for neste styreperiode og styret er innstilt på å leie inn for denne kostnaden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-, der kr 55 000,- går til ekstern styreleder.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende er på valg:

Styreleder

Et styremedlem (Caroline går ut)

Et varamedlem

Innstilling

Styret har følgende forslag

Styreleder - innleie Jon-Ivar Windstad

Styremedlem - Ivar Bernt Ambrosius Larsen

Varamedlem - Gjenvalg Laila Sæther

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon- Ivar Windstad
Ekstern innleie med kompetanse for å styre mot en sunn og god drift.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivar Bernt Ambrosius Larsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Laila Sæther

Sak 9

Saker fra beboere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- 1) søppel på parkeringsplassen
- 2) hva med fuktighet på loftet i 109B. Ref. Måling av Tina Olsen. Hva skjer med denne saken
- 3) reparere/erstatte strømmåleren for utelysene i 109B som er uleselig.
- 4) Snømåking på fellesområdene: Gangveier og trapper bør være helt fri for snø når det måkes. For best mulig fremkommelighet og av sikkerhetsmessige hensyn.
 - a. Forslag til vedtak: Hver beboer måker utenfor hos seg, og helt frem til neste beboers dør.
- 5) Er det fremdeles slik at hver enkelt beboer skal sørge for vedlikehold av sin balkong?
- 6) Er det mulig å leie inn redskaper til dugnad?

Forslag til vedtak

Det avgjøres i felleskap under møtet



STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Nedre Prinsdalsvei 109 Borettslag

Tillitsvalgte

På ekstraordinært sameiermøte 19.05.2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Jon-Ivar Windstad (ekstern)	styreleder	- til 2023
Caroline Wilsbeck Hjelseth	styremedlem	
Yulia Antipova	Styremedlem	
Laila Rambeck Sæther	Varamedlem	

Likestilling

Borettslagets styre består av to kvinner og en mann, i tillegg til en kvinne som varamedlem. Styrets leder er mann. Varamedlem har møtt på samtlige møter etter valg før sommeren. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyvalg. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS. Kontaktperson har vært Marius Skinstad Bakkejordet. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets har ikke revisor.

Kontakten med OBOS har vært relativt dårlig og bare på inneværende styreperiode har det vært byttet 3 gang forretningsfører. Det har ført til at styret foreslo for GF i desember om å bytte forretningsfører som kunne tilby mer for mindre kostnader. Fra 01. 07.23 vil NBBO være forretningsfører for Borettslaget.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Nedre Prinsdalsvei 109 i Oslo kommune. Byggene er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 76636789. Ved skade på Borettslagets eiendom, kontakt styret for veiledning.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt fem styremøter, i tillegg til e-postutvekslinger og telefonsamtaler.

Det ble i tillegg gjennomført et ordinært årsmøte og to ekstraordinære årsmøter før sommeren for å få på plass en ekstern styreleder.

Styreleder har hatt behov for å sette seg inn i Borettslagets oppgaver,

Ved analysering av regnskapet så vi at økonomien i Borettslaget var faretruende svak og det sto i fare for at medio 2023 vil borettslaget være uten midler til å betjene sine forpliktelser. I tillegg er det etter hvert blitt et stort behov for vedlikehold som forringer eiendommene. Vi har derfor måttet prioritere sterkt hvilket vedlikehold vi kunne utføre og jobber for å styrke økonomien slik at vi kan starte på en vedlikeholdsplan. Dette resulterte i at vi måtte øke felleskostnadene i første omgang med 60 % fra 01.01.23. Styret må også vurdere evt. nye økninger i felleskostnadene i løpet av 2023 for å ivareta markedskostnadene og vedlikeholdsbehovet.

Virksomheten art

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om lov om burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for Borettslaget. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Borettslaget har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.



Andre honorarer

Foruten styrehonorar er det mindre utlegg til planter og jord, samt til noen materialer. Utleggene er kostnadsført i årsregnskapet for 2022.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Regnskapet er gitt under forutsetning av fortsatt drift, men det må gjøres nye grep i 2023 for fortsatt drift. Selskapets likviditet er ikke tilfredsstillende. Resultatregnskapet viser et underskudd på kr -612 968. Noe av årsaken av dette er utbedringer som er gjort ift. vedlikehold, men det er også et betydelig underskudd på driften som resulterer i et slikt underskudd.

Ellers vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Årets underskudd foreslås dekket av udekket tap. Det udekkede tapet er finansiert ved låneopptak og borettslagets likviditet som er de ordinære felleskostnadene.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 18. April 2023

Jon Ivar Windstad

Styreleder

Caroline Wilsbeck Hjelseth

Styremedlem

Yulia Antipova

Styremedlem



3734 NEDRE PRINSDALSVEI 109 BrI

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.		768 131	291 573	768 131	155 162
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-612 968	-339 442	0	-15 200
Tillegg for nye langsiktige lån	14	8 400 000	8 400 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-8 400 000	-7 584 000	0	-241 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-612 968	476 558	0	-256 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		155 162	768 130	768 131	-101 038
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		205 861	832 031		
Kortsiktig gjeld		-50 699	-63 901		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		155 162	768 130		



NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 661 917, KUNDENR. 3734

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	456 304	494 448	0	738 000
Andre inntekter		0	1 415	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		456 304	495 863	0	738 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-7 755	0	-9 900
Styrehonorar	4	-95 000	-55 000	0	-70 000
Revisjonshonorar	5	-5 968	-7 214	0	-7 500
Regnskapsførerhonorar		-23 085	-22 369	0	-43 000
Konsulenthonorar	6	-50 900	-51 728	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-486 225	-378 182	0	-106 000
Forsikringer		-59 502	-38 710	0	-65 000
Kommunale avgifter	8	-48 601	-46 600	0	-57 800
Andre driftskostnader	9	-59 396	-47 059	0	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-842 072	-654 616	0	-404 200
DRIFTSRESULTAT		-385 768	-158 753	0	333 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 909	4 913	0	4 000
Finanskostnader	11	-233 110	-185 602	0	-353 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-227 201	-180 689	0	-349 000
ÅRSRESULTAT		-612 968	-339 442	0	-15 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-291 573		
Udekket tap		-612 968	-47 869		



NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 661 917, KUNDENR. 3734

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 938 732	10 938 732
Tomt		1 930 364	1 930 364
SUM ANLEGGSMIDLER		12 869 096	12 869 096
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 366	6 180
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 951
Driftskonto OBOS-banken		196 395	822 901
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 100	0
SUM OMLØPSMIDLER		205 861	832 031
SUM EIENDELER		13 074 957	13 701 127
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-660 838	-47 869
SUM EGENKAPITAL		-660 038	-47 069
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 400 000	8 400 000
Borettsinnskudd	15	5 284 296	5 284 296
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 684 296	13 684 296
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 134	16 367
Leverandørgjeld		1 940	29 173
Skyldige offentlige avgifter	16	4 510	0
Påløpte renter		28 115	13 555
Annen kortsiktig gjeld		0	4 805
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 699	63 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 074 957	13 701 127
Pantstillelse	17	15 284 296	22 868 296
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2023

Styret i Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag



Jon-iver Windstad

Yulia Antipova

Caroline W. Hjelseth

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	250 800
Lån leiligheter	230 880
Felleskost jan-apr	13 968
Ekstra felleskostn	12 800
Leie tidligere år	12 480
Lån fordelt likt	12 160
Etterfakturering jan-apr (ikke med i prisliste)	-7 872
Leie tidligere år	-68 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	456 304

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 95 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 968.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 900
SUM KONSULENTHONORAR	-50 900

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid/Isotak Bygg AS	-292 284
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-292 284
Drift/vedlikehold bygninger	-119 750
Drift/vedlikehold VVS	-22 140
Drift/vedlikehold elektro	-9 261
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 002
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 824
Kostnader dugnader	-12 964
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-486 225

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-29 960
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-17 999
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-48 601

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 951
Driftsmateriell	-2 294
Snørydding	-24 760
Andre fremmede tjenester	-23 285
Andre kontorkostnader	-156
Bank- og kortgebyr	-2 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 396

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	378
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	954
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 577
SUM FINANSINNEKTER	5 909

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-20 484
Renter og gebyr på lån i DNB	-191 934
Renter og gebyr på lån i DNB	-20 692
SUM FINANSKOSTNADER	-233 110

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	12 869 096
Tomt	-1 930 364
SUM BYGNINGER	10 938 732

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.190/bnr.145 M. flere

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-7 584 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	-7 584 000
	-7 584 000

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-816 000
Nedbetalt tidligere	0



Nedbetalt i år	-816 000	-816 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 400 000

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2005	-5 284 296
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 284 296

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 510

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 284 296
Pantelån	8 400 000
TOTALT	13 684 296

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

Bygninger	10 938 732
Tomt	1 930 364
TOTALT	12 869 096



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 3734 **Selskapsnavn:** Nedre Prinsdals Vei 109 Boret.

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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnr: DCBA-P83DS-GSSVU-LCXYU-MB6TS-YEL6A



BDO AS
Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: JDCBA-P83DS-GSSVU-LCXYU-MB6TS-YEL6A



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-28 06:00:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JDCBA-P83DS-GSSVU-LCXYU-MB6TS-YEL6A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>