



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 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:	Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 891 468	1 866 368
Sum inntekter		1 891 468	1 866 368
Kostnader			
Lønnskostnad		45 137	42 884
Annen driftskostnad		771 826	798 628
Sum kostnader		816 963	841 512
Driftsresultat		1 074 505	1 024 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 663	2
Sum finansinntekter		1 663	2
Annen finanskostnad		616 281	391 561
Sum finanskostnader		616 281	391 561
Netto finans		-614 618	-391 559
Ordinært resultat før skattekostnad		459 887	633 297
Ordinært resultat etter skattekostnad		459 887	633 297
Årsresultat		459 887	633 297
Totalresultat		459 887	633 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		459 887	633 297
Sum overføringer og disponeringer		459 887	633 297



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		862 834	862 834
Sum varige driftsmidler		862 834	862 834
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		25 858	
Sum finansielle anleggsmidler		25 858	0
Sum anleggsmidler		888 692	862 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		51 440	40 485
Sum fordringer		51 440	40 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 713	976 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 112 713	976 997
Sum omløpsmidler		1 164 153	1 017 482
SUM EIENDELER		2 052 845	1 880 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 104 649	20 564 535
Sum opptjent egenkapital		-20 104 649	-20 564 535
Sum egenkapital		-20 102 249	-20 562 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 757 530	22 152 478
Øvrig langsiktig gjeld		171 330	145 600
Sum annen langsiktig gjeld		21 928 860	22 298 078
Sum langsiktig gjeld		21 928 860	22 298 078
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		197 869	138 259
Leverandørgjeld		26 489	5 775
Skyldige offentlige avgifter		1 066	43
Annen kortsiktig gjeld		810	297
Sum kortsiktig gjeld		226 234	144 374
Sum gjeld		22 155 094	22 442 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 052 845	1 880 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418246

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: 01.01.2022 - 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 950 489 820
BORETTSLAGET NORDLI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 891 468	1 866 368
Sum inntekter		1 891 468	1 866 368
Kostnader			
Lønnskostnad		45 137	42 884
Annen driftskostnad		771 826	798 628
Sum kostnader		816 963	841 512
Driftsresultat		1 074 505	1 024 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 663	2
Sum finansinntekter		1 663	2
Annen finanskostnad		616 281	391 561
Sum finanskostnader		616 281	391 561
Netto finans		-614 618	-391 559
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		459 887	633 297
Årsresultat		459 887	633 297
Totalresultat		459 887	633 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		459 887	633 297
Sum overføringer og disponeringer		459 887	633 297



Organisasjonsnr: 950 489 820
BORETTSLAGET NORDLI

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 862 834 862 834
Sum varige driftsmidler 862 834 862 834

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 25 858
Sum finansielle
anleggsmidler 25 858 0

Sum anleggsmidler 888 692 862 834

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 51 440 40 485
Sum fordringer 51 440 40 485

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 112 713 976 997
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 112 713 976 997

Sum omløpsmidler 1 164 153 1 017 482

SUM EIENDELER 2 052 845 1 880 316

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	20 104 649	20 564 535
Sum opptjent egenkapital	-20 104 649	-20 564 535
Sum egenkapital	-20 102 249	-20 562 135
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 757 530	22 152 478
Øvrig langsiktig gjeld	171 330	145 600
Sum annen langsiktig gjeld	21 928 860	22 298 078
Sum langsiktig gjeld	21 928 860	22 298 078
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	197 869	138 259
Leverandørgjeld	26 489	5 775
Skyldige offentlige avgifter	1 066	43
Annen kortsiktig gjeld	810	297
Sum kortsiktig gjeld	226 234	144 374
Sum gjeld	22 155 094	22 442 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 052 845	1 880 316



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 2023

Borettslaget Nordli

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 15. mai 2023

Selskapsnummer: 6112





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 11. mai kl. 09:00 og lukker 15. 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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Siv Berg (OBOS)

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Svein Rognsvåg og Katinka Thue er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 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

Dagens styrehonorar ligger godt under gjennomsnittet for styrehonorar i OBOS-borettslag 2022 (knyttet opp mot antall boliger). Det foreslås å øke honoraret, slik at det nærmer seg gjennomsnittet (ligger fortsatt under).

Referanselink: Hva får styrene betalt? | OBOS

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 000,-.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Nybråten
Charlotte er kjent med styrearbeid fra sin tidligere periode, og har etter forespørsel sagt ja til å fortsette i kommende periode.
- Katinka Thue
Katinka har tidligere vært styreleder i borettslaget, er kjent med styrearbeid, og ser seg villig til å bli med som styremedlem.

Sak 7

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:

- Lene Merete Rabben

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Grethe Haugsbø



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Håkon Nakkerud Opedal	Voldene 7 B

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@styrerommet.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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Gjennomført arbeid 2022:

Styret har hatt seks styremøter i 2022. Viktigste saker:

- Behandling av budsjett og årsregnskap for 2021
- Planlegging dugnad 2022
- Undersøkt og utarbeidet søknad til Bergen kommune om etablering av el-bil ladere på kommunal vei. Dette i forbindelse med nytt regelverk og brannsikkerhet, at borettslaget ikke kan ha løse ledninger og elbillading i vanlig stikkontakt.
- Undersøkt mulighet og sendt søknad til OBOS ang. bruk av midler på miljøkonto (OBOS) i forbindelse med elbil-tiltak.
- Styret har undersøkt innmeldt sak til generalforsamling 2022 vedr. ny asfalt på gangvei på fremsiden av boligene. Asfalt Bergen AS var på befaring. Som følge av høye kostnader og synkehull (utfordring med asfaltering av synkehull) ser ikke styret asfaltering som et nødvendig vedlikehold i denne omgang.
- Diskutert muligheter og behov for ny sykkelparkering/bod på fellesareal, og evt. grillplass/platting.
- Diskusjon og undersøkt mulighet for flytende eller fast rente. Styret har blitt anbefalt og har konkludert med å ikke binde renten ut fra vår økonomisk situasjon.
- Dialog og befaring med Anticimex (skadedyrfirma), der vi ble anbefalt om å sikre krypkjellere mot rotter, samt ordne musebånd langs kledning og sette hønsenetting i hjørner av kledning på husene. Sikring av krypkjellere ble gjennomført i 2022. Ytterligere sikring gjøres på dugnad 2023. Det er også plassert rottetektor utenfor fellesboden, som skal stå i 1 år for overvåking.
Det er et kjent problem at gjennom byggearbeid/graving i nabolag finner rotter nye veier gjennom kloakksystem. Dette har vært en utfordring ved hus nr. 26 og nr. 28 før og etter rehabilitering. Styret fortsetter dialogen med Anticimex fremover.
- Behandling av økonomisk rapport for 2022 og budsjett for 2023.
- Styret har anskaffet en radonmåler. Måling anbefales på vinterhalvåret og styret har målt verdier i nr. 26 og 32 så langt. Til senhøsten anbefales måling i nr. 28 og 30. Måleren kan gå på rundgang i flere leiligheter.
- Oppfølging ved avvik ved brannkontroller. Styret har Thunestvedt AS på årlig brannkontroll.
- Oppfølging ved vannlekkasje i eldre ventil/stoppekran i hus nr 26.
- Borettslaget har hatt inspeksjon av vannledninger/avløpsrør (filming av rør) som følge av vannlekkasje. Dette gjelder utvendig fellesrør på bakkeplan som går fra kum til kum (ikke innvendige rør i husene som ble oppdatert i 2018). Borettslaget/huseier er ansvarlig for sine avløpsrør ut til offentlig påkobling. De deler av hovedvannledningssystemet som er fra 1958 (og som ikke ble oppdatert i rehabilitering på 90- tallet) er gamle. Og det er avdekket flere avvik. Som følge av dette er bestilt oppgradering av ledningene i 2023. Avløpsspesialisten skal utføre arbeidet. Kostnaden vil bli ca. 400 000 kr.
- Behandle henvendelser fra beboere, oppfølging og dialog opp mot OBOS. Kontakt m/meglere ved salg av leiligheter etc.

Fremtidige planer:

- Rørfornyning avløpsrør i mai/juni 2023. Beboere vil bli varslet i forkant.



- Etablering av el-bil ladestolper (to doble ladestolper) langs kommunalvei utenfor nr. 32 i april/mai 2023. Borettslaget vil informere om systemet og lademulighetene til beboerne når dette er på plass.
- Borettslaget opprettholder avtale med beboer som slår gressplenen jevnlig for dugnadspenger.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 261 100.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 43 400.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordli

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nordli** som viser et overskudd på kr 459 887. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 for 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 21. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

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.	873 108	710 740	873 108	937 919
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	459 887	633 297	414 600	65 800
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-394 948	-470 929	-419 000	-269 000
Innsk. øremerk. bankkto	-128	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	64 811	162 368	-4 400	-203 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	937 919	873 108	868 708	734 719

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 164 153	1 017 482
Kortsiktig gjeld	-226 234	-144 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	937 919	873 108



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 882 752	1 865 568	1 878 000	1 894 000
Andre inntekter	3	8 716	800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 891 468	1 866 368	1 878 000	1 894 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 137	-10 884	-9 100	-4 500
Styrehonorar	5	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-5 974	-5 803	-6 000	-6 300
Forretningsførerhonorar		-41 380	-40 020	-41 400	-43 400
Konsulenthonorar	7	-20 004	-78 294	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-190 467	-209 408	-302 000	-135 000
Forsikringer		-69 306	-63 854	-66 400	-76 200
Kommunale avgifter	9	-246 815	-234 941	-246 800	-261 100
TV-anlegg/bredbånd		-151 494	-145 153	-147 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-41 587	-16 356	-33 700	-57 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-816 963	-841 512	-894 200	-786 000
DRIFTSRESULTAT		1 074 505	1 024 856	983 800	1 108 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 663	2	0	0
Finanskostnader	12	-616 281	-391 561	-569 200	-1 042 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-614 618	-391 559	-569 200	-1 042 200
ÅRSRESULTAT		459 887	633 297	414 600	65 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		459 887	633 297		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	832 834	832 834
Tomt		30 000	30 000
Miljøbankkonto, øremerket		25 858	0
SUM ANLEGGSMIDLER		888 692	862 834
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		51 440	40 485
Driftskonto OBOS-banken		1 112 708	976 992
Driftskonto OBOS-banken II		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		1 164 153	1 017 482
SUM EIENDELER		2 052 845	1 880 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-20 104 649	-20 564 535
SUM EGENKAPITAL		-20 102 249	-20 562 135
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 757 530	22 152 478
Borettsinnskudd	16	145 600	145 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	25 730	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 928 860	22 298 078
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 489	5 775
Skyldige offentlige avgifter	18	1 066	43
Påløpte renter		150 424	72 560
Påløpte avdrag		47 445	65 699
Annen kortsiktig gjeld	19	810	297
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 234	144 374



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 052 845	1 880 316
Pantstillelse	20	23 020 600	23 020 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.04.2023
Styret i Borettslaget Nordli

Lene Merete Rabben /s/

Grethe Haugsbø /s/

Charlotte Nybråten /s/

Håkon Nakkerud Opedal /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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 731 360
Kabel-Tv	151 392
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 882 752

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

Skadeutlegg	8 716
SUM ANDRE INNTEKTER	8 716

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 750
Påløpte feriepenger	-810
Arbeidsgiveravgift	-5 577
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 137

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 2021/2022, og er på kr 32 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 974.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 413
OBOS Prosjekt AS	-10 856
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 735
SUM KONSULENTHONORAR	-20 004

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-139 599
Drift/vedlikehold VVS	-20 625
Drift/vedlikehold elektro	-6 899
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 596
Kostnader dugnader	-8 747
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-190 467

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

NOTE: 9

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-71 523
Vann- og avløpsavgift	-96 109
Feieavgift	-8 680
Renovasjonsavgift	-70 503
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-246 815

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 385
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 376
Andre fremmede tjenester	-402
Bank- og kortgebyr	-2 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 587

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 535
Renter av sparekonto i OBOS-banken	128
SUM FINANSINTEKTER	1 663

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-616 281
SUM FINANSKOSTNADER	-616 281

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.

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. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-22 875 000
Nedbetalt tidligere	722 522
Nedbetalt i år	394 948
	-21 757 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-21 757 530

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-145 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-145 600

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 730
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 730

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 066
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 066

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-810
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-810

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	145 600
Pantelån	21 757 530
Påløpte avdrag	47 445
TOTALT	21 950 575

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

Bygninger	832 834
Tomt	30 000
TOTALT	862 834



Annen 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 2023

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

Årsmøtet åpnes 11.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.23

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 (OBOS)</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Svein Rognsvåg og Katinka Thue er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 42 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Charlotte Nybråten

Katinka Thue

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Lene Merete Rabben

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Grethe Haugsbø

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.