



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 866 368	1 882 336
Sum inntekter		1 866 368	1 882 336
Kostnader			
Lønnskostnad		42 884	47 262
Annen driftskostnad		798 628	988 828
Sum kostnader		841 512	1 036 090
Driftsresultat		1 024 856	846 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	291
Sum finansinntekter		2	291
Annen finanskostnad		391 561	482 552
Sum finanskostnader		391 561	482 552
Netto finans		-391 559	-482 261
Ordinært resultat før skattekostnad		633 297	363 985
Ordinært resultat etter skattekostnad		633 297	363 985
Årsresultat		633 297	363 985
Totalresultat		633 297	363 985
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		633 297	363 985
Sum overføringer og disponeringer		633 297	363 985



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		862 834	862 834
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 485	45 852
Sum fordringer		40 485	45 852
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		976 997	739 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		976 997	739 611
Sum omløpsmidler		1 017 482	785 463
SUM EIENDELER		1 880 316	1 648 297

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 564 535	21 197 832
Sum opptjent egenkapital		-20 564 535	-21 197 832
Sum egenkapital		-20 562 135	-21 195 432
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 152 478	22 623 407
Øvrig langsiktig gjeld		145 600	145 600
Sum annen langsiktig gjeld		22 298 078	22 769 007
Sum langsiktig gjeld		22 298 078	22 769 007
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138 259	69 317
Leverandørgjeld		5 775	319
Skyldige offentlige avgifter		43	5 087
Annen kortsiktig gjeld		297	
Sum kortsiktig gjeld		144 374	74 722
Sum gjeld		22 442 452	22 843 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 880 316	1 648 297



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325319

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 950 489 820
BORETTSLAGET NORDLI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 866 368	1 882 336
Sum inntekter		1 866 368	1 882 336
Kostnader			
Lønnskostnad		42 884	47 262
Annen driftskostnad		798 628	988 828
Sum kostnader		841 512	1 036 090
Driftsresultat		1 024 856	846 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2		291
Sum finansinntekter	2	2	291
Annen finanskostnad		391 561	482 552
Sum finanskostnader		391 561	482 552
Netto finans		-391 559	-482 261
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		633 297	363 985
Årsresultat		633 297	363 985
Totalresultat		633 297	363 985
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		633 297	363 985
Sum overføringer og disponeringer		633 297	363 985



Organisasjonsnr: 950 489 820
BORETTSLAGET NORDLI

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		862 834	862 834
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		40 485	45 852
Sum fordringer		40 485	45 852

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		976 997	739 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		976 997	739 611

Sum omløpsmidler		1 017 482	785 463
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 880 316	1 648 297
----------------------	--	------------------	------------------

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		20 564 535	21 197 832



Sum opptjent egenkapital	-20 564 535	-21 197 832
Sum egenkapital	-20 562 135	-21 195 432
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 152 478	22 623 407
Øvrig langsiktig gjeld	145 600	145 600
Sum annen langsiktig gjeld	22 298 078	22 769 007
Sum langsiktig gjeld	22 298 078	22 769 007
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	138 259	69 317
Leverandørgjeld	5 775	319
Skyldige offentlige avgifter	43	5 087
Annen kortsiktig gjeld	297	
Sum kortsiktig gjeld	144 374	74 722
Sum gjeld	22 442 452	22 843 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 880 316	1 648 297



Organisasjonsnr: 950 489 820
BORETTSLAGET NORDLI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Nordli

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 9. mai 2022

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 4. mai kl. 09:00 og lukker 9. 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Asfaltering
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nordli



Sak 1

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 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 Harald Rognsvåg og Katinka Thue er valgt.

Sak 3

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 og årsregnskap 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32 000.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Asfaltering

Forslag fremmet av:

Katinka Thue

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ny asfalt på gangvei på fremside av boligene.

Styrets innstilling

Merknad fra styret: dette kan styret i borettslaget sjekke ut, men en kan ikke bestemme på forhånd før en vet kostnaden, att det ikke fører til økning av felleskostnaden

Forslag til vedtak 1

Vedtak om ny asfaltering på gangvei på fremside av boligene. Dette dekkes av borettslaget uten økning av felleskostnader.

Forslag til vedtak 2

Styret sjekker ut kostnaden forbundet med ny asfaltering foran gangvei på fremside av boligene

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lene Merete Rabben

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Haugsbø



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lene Merete Rabben

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Grethe Haugsbø



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Haugsbø	Riplegården 32
Styremedlem	Charlotte Nybråten	Riplegården 26
Styremedlem	Håkon Nakkerud Opedal	Riplegården 30
Styremedlem	Lene Merete Rabben	Riplegården 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Grethe Haugsbø Riplegården 32

Varadelegert

Lene Merete Rabben Riplegården 32

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Riplegården 26 - 32

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 866 368.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -841 512.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulent bistand, se note 7.

Resultat

Årets resultat på kr 633 297 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 873 108 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergenkommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 246 800.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 452. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nordli.

Lån

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar har økt med 3,4 prosent.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter ikke en økning av kategori felleskostnadene, men kategori tv/ internett er endret ihht prisstigning.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordli

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Nordli sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 633 297. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig 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

Styret (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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 08. april 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		710 740	-287 631	710 740	873 108
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		633 297	363 985	443 200	414 600
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	22 875 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-470 929	-22 240 614	-401 000	-419 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		162 368	998 371	42 200	-4 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		873 108	710 741	752 940	868 708
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 017 482	785 463		
Kortsiktig gjeld		-144 374	-74 722		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		873 108	710 741		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 865 568	1 863 704	1 866 000	1 878 000
Innbetalinger		0	17 700	0	0
Andre inntekter	3	800	932	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 866 368	1 882 336	1 866 000	1 878 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 884	-15 262	-4 500	-9 100
Styrehonorar	5	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-5 803	-5 669	-5 800	-6 000
Forretningsførerhonorar		-40 020	-39 120	-40 000	-41 400
Konsulenthonorar	7	-78 294	-41 732	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-209 408	-459 482	-261 000	-302 000
Forsikringer		-63 854	-59 654	-64 000	-66 400
Kommunale avgifter	9	-234 941	-232 221	-242 300	-246 800
Energi/fyring		0	-1 535	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-145 153	-130 819	-135 000	-147 000
Andre driftskostnader	10	-16 356	-13 796	-23 200	-33 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-841 512	-1 036 090	-817 600	-894 200
DRIFTSRESULTAT		1 024 856	846 246	1 048 400	983 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2	291	0	0
Finanskostnader	12	-391 561	-482 552	-605 200	-569 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-391 559	-482 261	-605 200	-569 200
ÅRSRESULTAT		633 297	363 985	443 200	414 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		633 297	363 985		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	832 834	832 834
Tomt		30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		862 834	862 834
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		40 485	45 852
Driftskonto OBOS-banken		976 992	734 767
Driftskonto OBOS-banken II		5	5
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 595
Innestående i andre banker		0	1 244
SUM OMLØPSMIDLER		1 017 482	785 463
SUM EIENDELER		1 880 316	1 648 297
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	14	-20 564 535	-21 197 832
SUM EGENKAPITAL		-20 562 135	-21 195 432
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 152 478	22 623 407
Borettsinnskudd	16	145 600	145 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 298 078	22 769 007
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 775	319
Skyldige offentlige avgifter	17	43	5 087
Påløpte renter		72 560	69 317
Påløpte avdrag	15	65 699	0
Annen kortsiktig gjeld	18	297	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 374	74 722



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 880 316	1 648 297
Pantstillelse	19	23 020 600	23 020 600
Garantiansvar		0	0

Bergen, 6/4.2022

Styret i Borettslaget Nordli

Grethe Haugsbø
Charlotte Nybråten
Lene Merete Rabben
Håkon Nakkerud Opedal**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 731 360
Kabel-Tv	134 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 865 568

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

DØRER	800
SUM ANDRE INNTEKTER	800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 475
Annen lønn, ikke feriepengar	-2 813
Påløpte feriepengar	-297
Arbeidsgiveravgift	-5 299
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 884

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 32 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 803.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 475
OBOS Prosjekt AS	-37 636
Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
Andre konsulentonorarer	-10 895
SUM KONSULENTHONORAR	-78 294

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-169 171
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 320
Kostnader dugnader	-4 040
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-209 408

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-67 846
Vann- og avløpsavgift	-96 381



Feieavgift	-8 996
Renovasjonsavgift	-61 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-234 941

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 870
Andre kontorkostnader	-125
Porto	-390
Bank- og kortgebyr	-2 971
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 356

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	2
SUM FINANSINTEKTER	2

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-391 561
SUM FINANSKOSTNADER	-391 561

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	832 834
SUM BYGNINGER	832 834

Tomten ble kjøpt i 1958.

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-22 875 000	
Nedbetalt tidligere	251 593	
Nedbetalt i år	339 531	
Påløpte avdrag	65 699	
		-22 218 177
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-22 218 177

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958 -145 600

SUM BORETTINNSKUDD -145 600**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -43

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -43**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -297

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -297**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	145 600
Pantelån	22 152 478
Påløpte avdrag	65 699
	22 363 777

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	832 834
Tomt	30 000
TOTALT	862 834



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid/info om drift

Styret har hatt styremøter for å vedta beslutninger som krever styre godkjenning. Styret har i tillegg behandlet forslag til budsjett.

Rest rehabilitering

16 stubbegulv under bad er isolert av Garnes juli/august 2021.

Nye vedlikeholdsfrie ytterdører

Som tidligere nevnt var mange av ytterdørene i dårlig forfatning. Noen av ytterdørene kunne ikke låses og var trekkfulle. Noen hadde slark pga slitasje opp gjennom årene. Det er nå skiftet dører i alle inngangene i alle 4 boligene, totalt 16 dører. Listene rundt ytterdørene må males av beboerne. Dette gjøres ved en felles dugnad, der hver inngang maler sin egen dør. Dette gjøres ilt vår/sommer 2022.

Bredbånd – Telenor

Borettslaget har fortsatt bredbåndsavtale med Telenor (Canal digital) Styret har undersøkt muligheten for en evt.fiber løsning. Da det ikke er fiber i nærmeste nabolag, blir dette i denne omgang for kostbart å opprette

Anticimex

Vi har fremdeles avtale med Anticimex, for å fjerne rotter under kloakk i borettslaget. Det blir tatt jevnlige prøver av firmaet med rapportering til styret. Tilkomsten av rotter er nå liten i forhold til tidligere år.

Årskontroll brannalarmer og røykvarsler

Autorisert el- og teleinstallatør Thunestvedt har hatt årskontroll for 2021. Noen leiligheter har hatt ømfintlige røyk varsler og disse ble byttet ut ved årskontroll.

Brannslukkingsapparat

Alle beboerne har fått nye brannslukkingsapparat

Skal skiftes hvert 10 år, kontrolleres hvert 5 år. Brannslukkingsapparatet skal snues/ristes en gang i året.

Elbil parkering

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven.

Vårt borettslag har kommunal parkeringsplass, er da ikke bundet av regelen.

Følge de som jobber med problemstillingen "borettslag og el-billading" i kommunene gjelder det nye regelverket i hovedsak for borettslag som har egen vei, garasjer eller parkeringsplass. I utgangspunktet, slik de tolker regelverket, gjelder det ikke for borettslag der beboerne må parkere på offentlig vei.

Videre planer

Det er ønskelig med opprustning av uteområdet. Felles grillplating, felles sittegrupper osv. Dette prøver vi å få til i fellesskap. Det begynner å bli en del sprekker i murene rundt om, i tillegg er asfalten smuldrete og det er hull enkelte steder

Styret

Styrommet har e-post nordli@styrommet.no

Styret kan også nås ved å sende melding via Vibbo beboerportalen. I beboerportalen blir informasjon lagt ut under nyheter.



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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har egen beboer som ivaretar vaktmesterordningen som klipping av plen og spyling når det trengs.

Parkering

Borettslaget har ikke egen parkeringsplass.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Tak og fasaderehabilitering
2018 - 2018	Rørrehabilitering og bad
2015 - 2016	Sikre mur og drenering

Sikre mur og drenering. Oppstart desember 2016.
Se tilbud under avtaler.
Lånesøknad sendt OBOS banken og Handelsbanken 14.11.2015
Tilbud foreligger. Pris arbeid kr 2.438.000



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 4.05.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Svein Harald Rognsvåg og Katinka Thue er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 32 000.

- For
 Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For
 Mot

Sak 6 Asfaltering

Hvilket forslag stemmer du for?

- Vedtak om ny asfaltering på gangvei på fremside av boligene. Dette dekkes av borettslaget uten økning av felleskostnader.
 Styret sjekker ut kostnaden forbundet med ny asfaltering foran gangvei på fremside av boligene

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Lene Merete Rabben

Styremedlem (1 skal velges)

- Grethe Haugsbø

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Lene Merete Rabben

Varadelegat (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.