



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 999 455  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953999455

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 817 564	2 742 494
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 817 564</b>	<b>2 742 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		241 891	163 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 466	10 400
Annen driftskostnad		1 784 436	3 204 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 035 793</b>	<b>3 377 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>781 771</b>	<b>-635 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 613	21 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 613</b>	<b>21 092</b>
Annen finanskostnad		611 181	537 437
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>611 181</b>	<b>537 437</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-589 568</b>	<b>-516 345</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		192 203	-1 151 744
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 396 767	9 396 767
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 001	3 467
Sum varige driftsmidler		9 420 768	9 400 233
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		22 328	11 653
Sum finansielle anleggsmidler		22 328	11 653
Sum anleggsmidler		9 443 096	9 411 886
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 336	5 146
Sum fordringer		5 336	5 146
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 114	1 080 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 114	1 080 252
Sum omløpsmidler		826 450	1 085 398
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 269 546</b>	<b>10 497 285</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 734 198	2 926 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 734 198</b>	<b>-2 926 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 729 398</b>	<b>-2 921 601</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 289 755	10 605 811
Øvrig langsiktig gjeld		2 627 465	2 617 236
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 917 220</b>	<b>13 223 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 917 220</b>	<b>13 223 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 289	77 908
Leverandørgjeld		45 195	117 541
Skyldige offentlige avgifter		25 525	48
Annen kortsiktig gjeld		7 714	342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>81 724</b>	<b>195 839</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 998 944</b>	<b>13 418 886</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 269 546</b>	<b>10 497 285</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 379217

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 999 455  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 953 999 455  
NORDSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 817 564	2 742 494
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 817 564</b>	<b>2 742 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		241 891	163 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 466	10 400
Annen driftskostnad		1 784 436	3 204 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 035 793</b>	<b>3 377 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>781 771</b>	<b>-635 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 613	21 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 613</b>	<b>21 092</b>
Annen finanskostnad		611 181	537 437
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>611 181</b>	<b>537 437</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-589 568</b>	<b>-516 345</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		192 203	-1 151 744
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>



Organisasjonsnr: 953 999 455  
NORDSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

9 396 767

9 396 767

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

24 001

3 467

Sum varige driftsmidler

9 420 768

9 400 233

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

22 328

11 653

Sum finansielle

anleggsmidler

22 328

11 653

Sum anleggsmidler

9 443 096

9 411 886

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Andre fordringer

5 336

5 146

Sum fordringer

5 336

5 146

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

821 114

1 080 252

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

821 114

1 080 252

Sum omløpsmidler

826 450

1 085 398

SUM EIENDELER

10 269 546

10 497 285

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

4 800

4 800

Annen innskutt egenkapital



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 734 198	2 926 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 734 198</b>	<b>-2 926 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 729 398</b>	<b>-2 921 601</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 289 755	10 605 811
Øvrig langsiktig gjeld	2 627 465	2 617 236
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 917 220</b>	<b>13 223 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 917 220</b>	<b>13 223 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 289	77 908
Leverandørgjeld	45 195	117 541
Skyldige offentlige avgifter	25 525	48
Annen kortsiktig gjeld	7 714	342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>81 724</b>	<b>195 839</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 998 944</b>	<b>13 418 886</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 269 546</b>	<b>10 497 285</b>



Organisasjonsnr: 953 999 455  
NORDSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3161  
NORDSKOGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NORDSKOGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Stokke bygdetun.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Søknad om fasadeendring

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDSKOGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

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.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jens Philip Bratland foreslått. Som protokollvitner ble Maria Olaussen og Jan Erik Nordsveen 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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Erik Nordsveen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Aamodt
- Jan Egil Prestegården
- Marit Brattested
- Nicholas Rene Andreassen

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på generalforsamlingen.
- Velges på generalforsamlingen..
- Velges på generalforsamlingen...

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:

- Velges på generalforsamlingen.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen..



Sak 9

## Søknad om fasadeendring

Forslag fremmet av:

Carl Erik Eyde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseier søker om å få bytte det ene stuevinduet til et større. Slik at det blir samme størrelse vinduer på hver side av terrassedøren. Vindu 2 skal bli samme størrelse som vindu 1. Se vedlagt bilde.

### Styrets innstilling

Fordi endringen er av så liten karakter, mener styret det ikke er noen problemer med å godkjenne søknaden, under den forutsetning at arbeidet utføres av faglig godkjent snekker. Endringen vil også skje nedenfor rekkverkshøyde og blir dermed omtrent ikke synlig utenfra.

### Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å godkjenne fasadeendring, under forutsetning av at arbeidet utføres av faglig godkjent snekker. Andelseier må selv stå for en eventuell søknad om fasadeendring til kommunen.

### Vedlegg

2. Gaupeveien 44.jpg



## Styrets årsrapport

### Styrearbeid 2024

- Jevnlige styremøter både fysisk, på messengergruppe og på tlf/sms.
- Det pågår saker som har pågått over lengre tid og som krever mye oppfølging og tilstedeværelse av styret.
- Ny avtale med Viken fiber/ Altibox. Avtalen ble videreført med samme pris, men med flere poeng til å velge kanaler og mulighet for flere timer opptak.
- Gatelys har nå fått montert lysføler fremfor å være styrt av en klokke som sviktet gjentatte ganger ved strømbrydd.
- Felles søppel og redskapsbod har fått innlagt strøm og søppelboden har fått lys på bevegelsessensor.
- Søppelskurene har fått en overhaling av både tak og gulv, samt noen småreparasjoner.
- Vi har hatt en uavhengig inspeksjon av lekeplassen. Denne avdekket en del mangler. Disse skal så godt det lar seg gjøre være i orden nå.
- Lekeapparatene og benker har blitt pusset og behandlet. Vippen har blitt byttet på grunn av råte.
- Foretatt radonmåling av alle boliger.
- Byttet til isolert og tett kumlokk ved Gaupeveien 42 for å forhindre at vannet kan fryse på nytt, slik det gjorde forrige vinter.
- Dugnader, årsmøte, daglig drift etc.
- Fortsatt utbyggingen av ladenett i garasjer.

### Planer for 2025

- Fortsette med å bytte ut balkongbord på enkelte boliger.
- Fortsette utbygging av ladeinfrastruktur.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

Årets resultat på kr 192 203 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 744 726 (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 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

#### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## NORDSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>889 559</b>	<b>958 611</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		192 203	-1 151 744
Tilbakeføring av avskrivning	13	9 466	10 400
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-30 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	10 935 257
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-316 056	-9 861 605
Innsk. øremerk. bankkto		-446	-1 360
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-144 833</b>	<b>-69 052</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>744 726</b>	<b>889 559</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	826 450	1 085 398
Kortsiktig gjeld	-81 724	-195 839
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>744 726</b>	<b>889 559</b>



## NORDSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 817 564	2 649 066	2 832 000	2 983 525
Andre inntekter		0	93 428	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 817 564</b>	<b>2 742 494</b>	<b>2 832 000</b>	<b>2 983 525</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-101 891	-23 380	-34 832	-34 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-150 000
Avskrivninger	13	-9 466	-10 400	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 106	-8 225	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-127 685	-121 255	-128 500	-135 000
Konsulenthonorar	6	-10 650	-344	-3 000	-3 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-241 932	-1 818 103	-213 800	-215 000
Forsikringer		-283 159	-248 596	-273 500	-328 000
Kommunale avgifter	8	-633 238	-582 618	-641 000	-737 000
Ladekostnader EL-bil		0	-10 990	0	0
Energi/fyring		-16 879	-15 407	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 584	-228 384	-290 000	-302 000
Andre driftskostnader	9	-170 603	-160 592	-112 900	-129 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 035 793</b>	<b>-3 377 893</b>	<b>-1 869 632</b>	<b>-2 066 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>781 771</b>	<b>-635 399</b>	<b>962 368</b>	<b>917 525</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	21 613	21 092	0	0
Finanskostnader	11	-611 181	-537 437	-624 000	-621 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-589 568</b>	<b>-516 345</b>	<b>-624 000</b>	<b>-621 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>192 203</b>	<b>-1 151 744</b>	<b>338 368</b>	<b>296 525</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 151 744		
Reduksjon udekket tap		192 203	0		



### NORDSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 999 455, KUNDENR. 3161

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	9 143 032	9 143 032
Tomt		253 735	253 735
Andre varige driftsmidler	13	24 001	3 467
Miljøbankkonto, øremerket		22 328	11 653
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 443 096</b>	<b>9 411 886</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		5 336	5 146
Driftskonto OBOS-banken		252 368	442 135
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 586	0
Sparekonto OBOS-banken		552 160	638 117
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>826 450</b>	<b>1 085 398</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 269 546</b>	<b>10 497 285</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-2 734 198	-2 926 401
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 729 398</b>	<b>-2 921 601</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 289 755	10 605 811
Borettsinnskudd	16	2 607 200	2 607 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	20 265	10 036
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 917 220</b>	<b>13 223 047</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		45 195	117 541
Skyldige offentlige avgifter	18	25 525	48
Påløpte renter		3 289	53 115
Påløpte avdrag		0	24 793
Annen kortsiktig gjeld	19	7 714	342
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>81 724</b>	<b>195 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 269 546</b>	<b>10 497 285</b>
Pantstillelse	20	14 107 200	14 107 200
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, 04.03.2025  
Styret i Nordskogen Borettslag

Kjetil Krey Isaksen /s

Jan Erik Nordsveen /s

Maria Olaussen /s

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

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 519 160
Kabel-TV	284 544
Dugnad	28 800
Refusjon utelys	-1 440
Dugnadsrefusjon	-13 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 817 564</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-64 285
Påløpte feriepenger	-7 714
Arbeidsgiveravgift	-29 892
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-101 891</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 106.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
Anode Consult	-6 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 650</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 468
Drift/vedlikehold VVS	-65 976
Drift/vedlikehold elektro	-100 088
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 554
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 531
Kostnader dugnader	-316
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-241 932</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-633 238
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-633 238</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 122
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 821
Verktøy og redskaper	-2 658
Driftsmateriell	-16 489
Snørydding	-94 675
Andre fremmede tjenester	-1 221
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 397
Andre kontorkostnader	-11 179
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-269
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-1 324
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-170 603</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 489
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 613</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-611 181
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-611 181</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003.	9 396 767
Utskilt tomt	-253 735
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 143 032</b>

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.458/bnr.294

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2019	52 000	
Avskrevet tidligere	-48 533	
Avskrevet i år	-3 466	
		1

Snøfreser

Tilgang 2024	30 000
Avskrevet i år	-6 000

24 000

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 24 001**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -9 466**

**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-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-10 935 257
Nedbetalt tidligere	329 446
Nedbetalt i år	316 056

-10 289 755

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 289 755**

**NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977.	-2 607 200
-------------------	------------

**SUM BORETTSSINNSKUDD -2 607 200**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 265
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 265</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 586
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 939
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-25 525</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 714
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 714</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 607 200
Pantelån	10 289 755
<b>TOTALT</b>	<b>12 896 955</b>

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

Bygninger	9 143 032
Tomt	253 735
<b>TOTALT</b>	<b>9 396 767</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til NORDSKOGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene 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 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 borettslaget 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. 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-07 10:23:34 UTC



Penneo DokumentID: 4PEIN-EB710-E7LWC-AKG76-108V4-PSGGU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 21

Vedlegg 2 til sak 9. Søknad om fasadeendring





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 3161 Selskapsnavn: NORDSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.