



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 489 731
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDVOLL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 242 583	2 554 741
Sum inntekter		3 242 583	2 554 741
Kostnader			
Lønnskostnad		131 946	194 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 600	48 600
Annen driftskostnad		3 045 200	10 183 572
Sum kostnader		3 225 746	10 427 094
Driftsresultat		16 837	-7 872 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 611	177 555
Sum finansinntekter		81 611	177 555
Annen finanskostnad		198 955	100 872
Sum finanskostnader		198 955	100 872
Netto finans		-117 344	76 683
Resultat før skattekostnad		-100 507	-7 795 670
Årsresultat		-100 507	-7 795 670
Totalresultat		-100 507	-7 795 670
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 507	-7 795 670
Sum overføringer og disponeringer		-100 507	-7 795 670



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		3 523 600	3 523 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		110 943	159 543
Sum varige driftsmidler		3 634 543	3 683 143
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		108 615	92 333
Sum finansielle anleggsmidler		108 615	92 333
Sum anleggsmidler		3 743 158	3 775 476
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 995	67 299
Sum fordringer		100 995	67 299
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 832 605	3 951 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 832 605	3 951 195
Sum omløpsmidler		2 933 600	4 018 494
SUM EIENDELER		6 676 758	7 793 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 574 422	2 674 152
Sum opptjent egenkapital		2 574 422	2 674 152
Sum egenkapital		2 580 422	2 680 152
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 332 424	3 376 517
Øvrig langsiktig gjeld		337 141	324 355
Sum annen langsiktig gjeld		3 669 565	3 700 872
Sum langsiktig gjeld		3 669 565	3 700 872
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 071	20 849
Leverandørgjeld		425 700	1 382 324
Skyldige offentlige avgifter			9 772
Sum kortsiktig gjeld		426 771	1 412 946
Sum gjeld		4 096 336	5 113 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 676 758	7 793 970



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 457535

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 489 731
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDVOLL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 950 489 731
NORDVOLL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 242 583	2 554 741
Sum inntekter		3 242 583	2 554 741
Kostnader			
Lønnskostnad		131 946	194 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 600	48 600
Annen driftskostnad		3 045 200	10 183 572
Sum kostnader		3 225 746	10 427 094
Driftsresultat		16 837	-7 872 353
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 611	177 555
Sum finansinntekter		81 611	177 555
Annen finanskostnad		198 955	100 872
Sum finanskostnader		198 955	100 872
Netto finans		-117 344	76 683
Resultat før skattekostnad		-100 507	-7 795 670
Årsresultat		-100 507	-7 795 670
Totalresultat		-100 507	-7 795 670
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-100 507	-7 795 670
Sum overføringer og disponeringer		-100 507	-7 795 670



Organisasjonsnr: 950 489 731
NORDVOLL 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		3 523 600	3 523 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		110 943	159 543
Sum varige driftsmidler		3 634 543	3 683 143
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		108 615	92 333
Sum finansielle anleggsmidler		108 615	92 333
Sum anleggsmidler		3 743 158	3 775 476
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 995	67 299
Sum fordringer		100 995	67 299
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 832 605	3 951 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 832 605	3 951 195
Sum omløpsmidler		2 933 600	4 018 494
SUM EIENDELER		6 676 758	7 793 970
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000



Sum innskutt egenkapital	6 000	6 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 574 422	2 674 152
Sum opptjent egenkapital	2 574 422	2 674 152
Sum egenkapital	2 580 422	2 680 152
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 332 424	3 376 517
Øvrig langsiktig gjeld	337 141	324 355
Sum annen langsiktig gjeld	3 669 565	3 700 872
Sum langsiktig gjeld	3 669 565	3 700 872
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 071	20 849
Leverandørgjeld	425 700	1 382 324
Skyldige offentlige avgifter		9 772
Sum kortsiktig gjeld	426 771	1 412 946
Sum gjeld	4 096 336	5 113 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 676 758	7 793 970



Organisasjonsnr: 950 489 731
NORDVOLL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 35
NORDVOLL BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NORDVOLL 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 12:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/35>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

Årsmøtet vil i år kun foregå ved digital avstemning. Dersom noen har spørsmål eller ønsker å snakke med styret i forkant av stemmegivningen, kan dere kontakte styret på Vibbo.

Dersom man ønsker å stemme analogt, kan stemmeblanketten i innkallingen benyttes og levers i styreleder Karoline Otterstads postkasse i nr. 12.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om tilbakeføring av fellesarealer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i NORDVOLL 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
Karoline Otterstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Håkon Hanestad Lønne og Hege Olafsen Jørgensen 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

Forslag om tilbakeføring av fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Samtlige leiligheter har fra tidlige tider hatt tre boder hver. Gjennom årenes løp har derimot enkelte andeler fått tildelt ekstraarealer i kjellerne.

Felleskostnadene er fordelt etter en brøk som tar utgangspunkt i at alle har et gitt areal til disposisjon. Andelene bør likebehandles og ingen skal ha fordeler på bekostning av andre og styret mener derfor at disse arealene bør tilbakeføres til borettslaget. I tillegg er arealene forfordelt uten generalforsamlingsvedtak.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Kjellerarealer som er forfordelt til enkeltandeler tilbakeføres til fellesskapet senest 1. september 2025.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat overføres annen egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres annen egenkapital.

Vedlegg

- 1. Regnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 kr, i henhold til vedtatt budsjett for 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karoline Otterstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn-Kowalski Hansen
- Martin Skaar Oslund

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Olsen
- Mats Mathisen Aarlott
- Nora Uggerud
- Tone Helene Bergly

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:

- Karoline Otterstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øivind Stålesen



Styrets årsrapport

Oppgaver utført av styret i perioden mai 2024 - april 2025

- Etablert brannalarmanlegg
- Inngått rammeavtale med rørlegger og elektriker
- Etablert faste parkeringsplasser
- Etablert ladeanlegg for elbilladere
- Montert vibrasjonsdemping på maskinene på fellesvaskeriet
- Montert dørskilt på fellesarealer i kjelleretasjene
- Skrevet og vedtatt reglement for oppussing/renovering
- Kjøpt inn snøfreser
- Opprydning i elektriske ledninger
- Nye varmeovner i fellesarealene i kjelleretasjene
- Igangsatt prosjekt med oppussing av oppganger (malerarbeider, rensing av gulv, støydemping og oppgradering av lys)
- Ny standard for og utskiftning av postkasseskilt
- Inngått ny driftsavtale om renholdstjenester
- Inngått ny driftsavtale om vaktmestertjeneste
- Tatt i bruk vedlikeholds- og bærekraftsmodul fra OBOS
- Gått vekk fra ekstern styreleder
- Fornyet internettavtale
- Igangsatt opprydning i fibersentralene
- Løpende drift•Reparert dørautomatikk•Reparert dør i nr. 20•Elektronisk brikkeleser på lås til utebod•Vask av vinduer•Vask av vindusmarkiser•Vask og oppmerking av parkeringsplasser•Rydding i sykler•Fuglesikring•Drift av fellesvaskeriet•Velferdsrommet - håndtering av reservasjoner•Forsikringssaker



NORDVOLL BORETTSLAG ORG.NR. 950 489 731, KUNDENR. 35

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 605 548	6 978 057
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-99 730	-7 795 670
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 600	48 600
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	3 400 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-44 093	-23 483
Innsk. øremerk. bankkto		-3 496	-1 956
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-98 719	-4 372 509
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 506 829	2 605 548
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 933 600	4 018 494
Kortsiktig gjeld		-426 771	-1 412 946
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 506 829	2 605 548



NORDVOLL BORETTSLAG ORG.NR. 950 489 731, KUNDENR. 35

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 605 004	2 531 052	2 631 000	2 742 800
Andre inntekter	3	637 579	23 689	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 242 583	2 554 741	2 631 000	2 742 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 840	-24 089	-26 790	-20 000
Styrehonorar	5	-114 107	-170 833	-190 000	-120 000
Avskrivninger	14	-48 600	-48 600	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-8 250	-9 000
Forretningsførerhonorar		-121 230	-115 125	-122 032	-128 000
Konsulenthonorar	7	-76 977	-28 076	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 080 174	-8 401 035	-400 000	-450 000
Forsikringer		-310 634	-298 990	-318 580	-382 000
Kommunale avgifter	9	-624 380	-587 874	-620 204	-707 057
Ladekostnader EL-bil		-5 060	0	0	0
Energi/fyring		-114 186	-126 917	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 207	-158 390	-164 320	-171 000
Andre driftskostnader	10	-527 726	-446 540	-415 000	-430 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 225 746	-10 427 094	-2 387 176	-2 539 057
DRIFTSRESULTAT		16 837	-7 872 353	243 824	203 743
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 611	177 555	75 000	75 000
Finanskostnader	12	-198 178	-100 872	-193 000	-195 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 567	76 683	-118 000	-120 000
ÅRSRESULTAT		-99 730	-7 795 670	125 824	83 743
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-99 730	-7 795 670		



NORDVOLL BORETTSLAG
ORG.NR. 950 489 731, KUNDENR. 35

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 374 600	3 374 600
Tomt		149 000	149 000
Andre varige driftsmidler	14	110 943	159 543
Miljøbankkonto, øremerket		108 615	92 333
SUM ANLEGGSMIDLER		3 743 158	3 775 476
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		100 995	67 299
Driftskonto OBOS-banken		1 921 531	3 065 915
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 716
Sparekonto OBOS-banken		848 376	818 784
Sparekonto OBOS-banken II		62 698	59 780
SUM OMLØPSMIDLER		2 933 600	4 018 494
SUM EIENDELER		6 676 758	7 793 970
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		2 574 422	2 674 152
SUM EGENKAPITAL		2 580 422	2 680 152
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 332 424	3 376 517
Borettsinnskudd	16	234 300	234 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	102 841	90 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 669 565	3 700 872
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		425 700	1 382 324
Skyldige offentlige avgifter		0	9 773
Påløpte renter		1 071	16 980
Påløpte avdrag		0	3 869
SUM KORTSIKTIG GJELD		426 771	1 412 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 676 758	7 793 970



Pantstillelse	18	3 630 400	3 630 400
---------------	----	-----------	-----------



Garantiansvar 0 0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Nordvoll Borettslag

Karoline Otterstad/s/

Torjus Lømo Ellingsen/s/

Øivind Stålesen Hansen/s/

Espen Moe Olsen/s/

Martin Olsund/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 512 088
Parkeringsleie	118 800
Eiendomsskatt	1 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 632 764

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-27 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 605 004

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil, Stripe	27 666
Tilskudd fra Oslo kommune	583 500
Utleie	1 801
Viderefakturering av vindu	24 612
SUM ANDRE INNETEKTER	637 579

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 091
Arbeidsklær	-1 749
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 840

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



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 114 107.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 575, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 456
Fornebu Forvaltning AS	-71 521
SUM KONSULENTHONORAR	-76 977

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-72 987
Drift/vedlikehold VVS	-10 782
Drift/vedlikehold elektro	-28 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 962
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-561 878
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-91 583
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-192 037
Kostnader dugnader	-24 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 080 174

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 878
Vann- og avløpsavgift	-462 467
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-624 380

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 416
Diverse leiekostnader/leasing	-7 995
Driftsmateriell	-11 756
Vaktmestertjenester	-255 083
Renhold ved firmaer	-148 390
Snørydding	-788
Andre fremmede tjenester	-12 441



Kontor- og datarekvisita	-1 043
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 575
Andre kontorkostnader	-51 636



Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 076
Bank- og kortgebyr	-2 530
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-527 726

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 006
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 111
SUM FINANSINNTEKTER	81 611

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-197 567
Renter på leverandørgjeld	-611
SUM FINANSKOSTNADER	-198 178

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949	2 667 500
Oppskrevet 1972	707 100
SUM BYGNINGER	3 374 600

Tomten ble kjøpt i 1968.

Gnr.222/bnr.123 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	57 418	
Avskrevet tidligere	-57 417	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	42 583	
Avskrevet tidligere	-42 582	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	173 125	
Avskrevet tidligere	-114 695	
Avskrevet i år	-17 313	
		41 117
Lekeapparat		
Tilgang 2017	153 996	
Avskrevet tidligere	-98 755	
Avskrevet i år	-15 400	
		39 841
Lekeplass		



Tilgang 2018	56 376
Avskrevet tidligere	-31 007
Avskrevet i år	-5 638



Ladestasjon for el bil		19 731
Tilgang 2023	51 250	
Avskrevet tidligere	-30 749	
Avskrevet i år	-10 250	
		10 251
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		110 943
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-48 600

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	-23 483	
Nedbetalt i år	-44 093	
		-3 332 424

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 332 424**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Tilgang innskudd leilighet 210, andel 22	-3 900	
Opprinnelig 1949	-230 400	

SUM BORETTSINNSKUDD **-234 300**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-102 841	
-------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-102 841**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 300	
Pantelån	3 332 262	
TOTALT	3 566 562	

Bygninger	3 374 600	
Tomt	149 000	
TOTALT	3 523 600	



Til generalforsamlingen i Nordvoll Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordvoll Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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. 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>.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 23.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 35 Selskapsnavn: NORDVOLL BORETTSLAG

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>Karoline Otterstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Håkon Hanestad Lønne og Hege Olafsen Jørgensen 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>



Sak 4 Forslag om tilbakeføring av fellesarealer

Kjellerarealer som er forfordelt til enkeltandeler tilbakeføres til fellesskapet senest 1. september 2025.

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres annen egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Karoline Otterstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørn-Kowalski Hansen
 Martin Skaar Oslund

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Espen Olsen
 Mats Mathisen Aarlott
 Nora Uggerud
 Tone Helene Bergly



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Karoline Otterstad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Øivind Stålesen



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.