



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 788 365
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	AL NORDRE EIK BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		769 104	750 816
Sum inntekter		769 104	750 816
Kostnader			
Lønnskostnad		43 814	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 978	51 978
Annen driftskostnad		2 113 553	519 382
Sum kostnader		2 209 345	605 590
Driftsresultat		-1 440 241	145 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 119	405
Sum finansinntekter		2 119	405
Annen finanskostnad		122 245	61 880
Sum finanskostnader		122 245	61 880
Netto finans		-120 126	-61 475
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 560 367	83 751
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 560 367	83 751
Årsresultat		-1 560 367	83 751
Totalresultat		-1 560 367	83 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 560 367	83 751
Sum overføringer og disponeringer		-1 560 367	83 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		629 177	629 177
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		727 688	779 666
Sum varige driftsmidler		1 356 865	1 408 843
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 369 794	1 408 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 761	24 120
Sum fordringer		50 761	24 120
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		388 804	465 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		388 804	465 894
Sum omløpsmidler		439 565	490 015
SUM EIENDELER		1 809 360	1 898 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 896 597	1 336 230
Sum opptjent egenkapital		-2 896 597	-1 336 230
Sum egenkapital		-2 895 397	-1 335 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 576 279	3 093 728
Øvrig langsiktig gjeld		119 665	106 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 695 944	3 200 528
Sum langsiktig gjeld		4 695 944	3 200 528
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 091	365
Leverandørgjeld		3 087	18 795
Skyldige offentlige avgifter		3 734	
Annen kortsiktig gjeld		900	14 199
Sum kortsiktig gjeld		8 813	33 359
Sum gjeld		4 704 757	3 233 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 809 360	1 898 858



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381820

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 788 365
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDRE EIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 953 788 365
AL NORDRE EIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		769 104	750 816
Sum inntekter		769 104	750 816
Kostnader			
Lønnskostnad		43 814	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 978	51 978
Annen driftskostnad		2 113 553	519 382
Sum kostnader		2 209 345	605 590
Driftsresultat		-1 440 241	145 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 119	405
Sum finansinntekter		2 119	405
Annen finanskostnad		122 245	61 880
Sum finanskostnader		122 245	61 880
Netto finans		-120 126	-61 475
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 560 367	83 751
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 560 367	83 751
Årsresultat		-1 560 367	83 751
Totalresultat		-1 560 367	83 751
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 560 367	83 751
Sum overføringer og disponeringer		-1 560 367	83 751



Organisasjonsnr: 953 788 365
AL NORDRE EIK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		629 177	629 177
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		727 688	779 666
Sum varige driftsmidler		1 356 865	1 408 843
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 369 794	1 408 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 761	24 120
Sum fordringer		50 761	24 120
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		388 804	465 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		388 804	465 894
Sum omløpsmidler		439 565	490 015
SUM EIENDELER		1 809 360	1 898 858

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 896 597	1 336 230
Sum opptjent egenkapital	-2 896 597	-1 336 230
Sum egenkapital	-2 895 397	-1 335 030
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 576 279	3 093 728
Øvrig langsiktig gjeld	119 665	106 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 695 944	3 200 528
Sum langsiktig gjeld	4 695 944	3 200 528
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 091	365
Leverandørgjeld	3 087	18 795
Skyldige offentlige avgifter	3 734	
Annen kortsiktig gjeld	900	14 199
Sum kortsiktig gjeld	8 813	33 359
Sum gjeld	4 704 757	3 233 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 809 360	1 898 858



Organisasjonsnr: 953 788 365
AL NORDRE EIK 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 2023

3222 Nordre Eik Borettslag





Til andelseierne i Nordre Eik Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26. april 2023 kl. 19:00 i Sildreveien 6.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Eik Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordre Eik Borettslag
avholdes onsdag 26. april 2023 kl. 19:00 i Sildreveien 6.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 18.4.2023
Styret i Nordre Eik Borettslag

Tom Ravndal Torill Håkonsen Therese Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Ravndal	Sildreveien 6
Styremedlem	Torill Håkonsen	Sildreveien 10 A
Styremedlem	Therese Nilsen	Sildreveien 8
Varamedlem	Aase Kristin Hansen	Sildreveien 8
Varamedlem	Kjell Oskar Stensholt	Sildreveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lena Gundelsby	Sildreveien 8

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adresse: nordreeik@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordre Eik Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Nordre Eik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953788365, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

82 70

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.

Nordre Eik Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært seks styremøter i 2022. Et gjennomgående tema har vært nødvendig vedlikehold. Styret arbeider kontinuerlig med vurdering og tilpasning av borettslagets kollektive avtaler knyttet til forsikring, internett/TV, snørydding osv. Det er inngått ny treårig avtale med Telenor om leveranse av TV/bredbånd. Styret klippet selv plenen i 2022 og sparte med det 40 000,-.

Det er drenert rundt de tre hovedbygningene, asfaltert med utvidet grunnarbeid, skiftet kjellervinduer og arbeidet med utskifting av rekkverk ble påbegynt. Styret var ikke fornøyd med deler av arbeidet og fremdriften. Det er derfor inngått en avtale med OBOS Prosjekt som heretter vil bistå i styringen av vedlikeholdsarbeidet fremover.

Det har vært nødvendig å skifte flere varmtvannstanker og det har også vært et par uhell som er bekostet av borettslaget. Med god hjelp fra andelseierne har det blitt ryddet godt i kjellerne.

Det er bestemt å foreta vedlikeholdsarbeid også i 2023 og det kan bli aktuelt med ytterligere utbedringer i 2024. Det kan bety ytterligere økning av husleien.

15.2.2023
Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av bygningsmassen utført av PBT eiendomsdrift AS.

Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadene knyttet til vedlikeholdsarbeidet finansieres gjennom et nytt låneopptak på kr 2.400 000,-. Det forutsettes en refinansiering slik at hele lånet endres til 40 års løpetid. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 066 800 til større vedlikehold som omfatter totalrenovering av balkongveggene med balkonger på de tre bygningene. Vinduer og dører skal også skiftes. Etter en anbudsrunde med pris fra fire bedrifter på totalrenovering av samtlige vegger ble to av de plukket ut til å gi pris på bare balkongveggene med vinduer..

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Prisjustering økes med ca 22 % fom 2023.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Nordre Eik Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Nordre Eik Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Nordre Eik Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CENQ7-45CPC-58LCM-EILAV-3HF8A-EAEQD



AL NORDRE EIK BORETTSLAG ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	456 655	439 172	456 655	430 753
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 560 367	83 751	-507 813	-4 068 113
Tilbakeføring av avskrivning	13 51 978	51 978	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 1 596 803	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -114 252	-118 245	-118 000	-160 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-25 903	17 484	-625 813	-4 228 113
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	430 752	456 656	-169 158	-3 797 361
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	439 565	490 015		
Kortsiktig gjeld	-8 813	-33 359		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	430 752	456 656		



AL NORDRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	769 104	750 816	786 000	898 000
SUM DRIFTSINNEKTER		769 104	750 816	786 000	898 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 814	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-40 000
Avskrivninger	13	-51 978	-51 978	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 706	-4 318	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-52 915	-51 625	-53 000	-55 500
Konsulenthonorar	6	-68 716	-3 329	-1 200	-40 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-1 680 348	-138 406	-764 200	-4 066 800
Forsikringer		-52 333	-50 534	-53 000	-57 400
Festeavgift		-13 583	-13 583	-13 583	-13 583
Kommunale avgifter	8	-134 019	-130 590	-134 000	-156 000
Energi/fyring		-12 801	-14 039	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 441	-92 880	-95 000	-103 500
Andre driftskostnader	9	-18 291	-17 679	-28 700	-28 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 209 345	-605 590	-1 203 813	-4 593 113
DRIFTSRESULTAT		-1 440 241	145 226	-417 813	-3 695 113
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 119	405	0	0
Finanskostnader	11	-122 245	-61 880	-90 000	-373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-120 126	-61 475	-90 000	-373 000
ÅRSRESULTAT		-1 560 367	83 751	-507 813	-4 068 113
Udekket tap		-1 560 367	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	83 751		



NORDRE EIK BORETTSLAG
ORG.NR. 953 788 365, KUNDENR. 3222
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	629 177	629 177
Andre varige driftsmidler	13	727 689	779 666
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 369 794	1 408 843
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		25 200	24 120
Andre kortsiktige fordringer	14	25 561	0
Driftskonto OBOS-banken		197 566	278 773
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 550	0
Sparekonto OBOS-banken		188 688	187 121
SUM OMLØPSMIDLER		439 565	490 015
SUM EIENDELER		1 809 360	1 898 858
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	15	-2 896 597	-1 336 230
SUM EGENKAPITAL		-2 895 397	-1 335 030
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 576 279	3 093 728
Borettsinnskudd	17	106 800	106 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 695 944	3 200 528
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 087	18 795
Skyldige offentlige avgifter	19	3 734	0
Påløpte renter		1 091	365
Annen kortsiktig gjeld	20	900	14 199
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 813	33 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 809 360	1 898 858



13

Nordre Eik Borettslag

Pantstillelse	21	4 850 000	3 250 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 22.3.2023
Styret i AL Nordre Eik Borettslag

Tom Ravndal /s/

Torill Håkonsen /s/

Therese Nilsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETKTER

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.

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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	751 104
Dugnad	18 000
Garasjeleie	16 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	785 736

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-16 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	769 104

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 500
Påløpte feriepenger	-900
Arbeidsgiveravgift	-5 414
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 814

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 706.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-66 020
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 696
SUM KONSULENTHONORAR	-68 716

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 189 980
Drift/vedlikehold VVS	-62 875
Drift/vedlikehold elektro	-69 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-352 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 111
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 200
Kostnader dugnader	-1 076
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 680 348

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-134 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-134 019

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

Snørydding	-12 735
Andre fremmede tjenester	-1 311
Trykksaker	-269
Andre kontorkostnader	0
Porto	-20
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 291

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	488
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 631
SUM FINANSINNTEKTER	2 119

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-92 954
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 361
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 930
SUM FINANSKOSTNADER	-122 245

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	629 177
SUM BYGNINGER	629 177

Tomten er festet.

Gnr.82/bnr.70

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	1 039 555
Avskrevet tidligere	-259 889
Avskrevet i år	-51 978
	727 689
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	727 689

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-51 978
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Faktura telenor, gjelder 2023	25 561
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 561

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-3 231 548
Nedbetalt tidligere	137 820
Nedbetalt i år	109 302
	-2 984 426

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 596 803
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	4 950
	-1 591 853

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 576 279
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-106 800
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-106 800
----------------------------	-----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 865
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 550
----------------	--------



Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 184
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 734

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-900
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-900

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 800
Pantelån	4 576 279
TOTALT	4 683 079

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

Bygninger	629 177
TOTALT	629 177



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

- Tom Ravndal stiller til gjenvalg som styreleder
- Therese Nilsen stiller til gjenvalg som styremedlem
- Toril Brekke stiller til valg som styremedlem

- Kjell Oskar Stensholt stiller til gjenvalg som vara.
- Aase Hansen til gjenvalg som andre vara.

- Lena Gundelsby stiller til gjenvalg som delegert til OBOS generalforsamling

Ingen kandidater til valgkomite.

Mvh
Magnus Nilsen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587823. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



3222 Nordre Eik Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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