



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 123 335
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDGAR'N BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Elisabeth Olsen Nordvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 019 174	2 152 707
Sum inntekter		2 019 174	2 152 707
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	114 100	110 100
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	6 442 088	1 458 617
Sum kostnader		6 556 187	1 568 716
Driftsresultat		-4 537 013	583 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 413	651
Sum finansinntekter		2 413	651
Annen rentekostnad		171 342	110 199
Sum finanskostnader		171 342	110 199
Netto finans		-168 929	-109 547
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 705 943	474 442
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 705 943	474 442
Årsresultat		-4 705 942	474 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-4 705 942	474 443
Sum overføringer og disponeringer		-4 705 942	474 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	21 046 500	21 046 500
Sum varige driftsmidler		21 046 500	21 046 500
Sum anleggsmidler		21 046 500	21 046 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 238	11 457
Andre fordringer		503 358	367 906
Sum fordringer		520 596	379 363
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 352 570	685 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 352 570	685 892
Sum omløpsmidler		5 873 166	1 065 256
SUM EIENDELER		26 919 666	22 111 756
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 495 139	9 201 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		4 495 139	9 201 082
Sum egenkapital		4 498 639	9 204 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	12 372 628	4 423 000
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	8 253 000	8 253 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 625 628	12 676 000
Sum langsiktig gjeld		20 625 628	12 676 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 321 774	222 965
Annen kortsiktig gjeld		473 625	8 209
Sum kortsiktig gjeld		1 795 399	231 174
Sum gjeld		22 421 027	12 907 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 919 666	22 111 756



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 211134

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 123 335
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDGAR'N BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Elisabeth Olsen Nordvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 947 123 335
NORDGAR'N BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 019 174	2 152 707
Sum inntekter		2 019 174	2 152 707
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	114 100	110 100
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	6 442 088	1 458 617
Sum kostnader		6 556 187	1 568 716
Driftsresultat		-4 537 013	583 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 413	651
Sum finansinntekter		2 413	651
Annen rentekostnad		171 342	110 199
Sum finanskostnader		171 342	110 199
Netto finans		-168 929	-109 547
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 705 943	474 442
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 705 943	474 442
Årsresultat		-4 705 942	474 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-4 705 942	474 443
Sum overføringer og disponeringer		-4 705 942	474 443



Organisasjonsnr: 947 123 335
NORDGAR'N BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	21 046 500	21 046 500
Sum varige driftsmidler		21 046 500	21 046 500
Sum anleggsmidler		21 046 500	21 046 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 238	11 457
Andre fordringer		503 358	367 906
Sum fordringer		520 596	379 363
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 352 570	685 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 352 570	685 892
Sum omløpsmidler		5 873 166	1 065 256
SUM EIENDELER		26 919 666	22 111 756
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 495 139	9 201 082
Sum opptjent egenkapital		4 495 139	9 201 082
Sum egenkapital		4 498 639	9 204 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	12 372 628	4 423 000



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	8 253 000	8 253 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 625 628	12 676 000
Sum langsiktig gjeld		20 625 628	12 676 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 321 774	222 965
Annen kortsiktig gjeld		473 625	8 209
Sum kortsiktig gjeld		1 795 399	231 174
Sum gjeld		22 421 027	12 907 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 919 666	22 111 756



Organisasjonsnr: 947 123 335
NORDGAR'N BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3,4

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

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 019 174	1 930 354	1 931 859	2 127 961
Andre inntekter	2	0	222 353	240 000	371 600
Sum inntekter		2 019 174	2 152 707	2 171 859	2 499 561
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	175 000
Revisjonshonorar	4	4 719	4 656	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		90 224	88 108	90 223	92 841
Konsulent tjenester	5	523 901	34 745	500 000	205 000
Kontingenter		14 056	13 379	15 000	14 300
Drift og vedlikehold	6	318 106	256 836	230 168	235 800
Større vedlikehold/påkostninger		4 680 799	0	10 000 000	2 500 000
Forsikringer		155 901	161 346	138 000	164 600
Kommunale avgifter		252 269	465 092	510 000	613 000
Eiendomsskatt		93 114	89 074	94 000	107 000
Energi/fyring	7	41 846	21 010	24 000	35 000
Kabel-TV og bredbånd	8	202 364	198 001	201 000	221 500
Andre driftskostnader	9	64 789	126 370	36 500	54 900
Sum kostnader		6 556 187	1 568 716	11 957 991	4 438 041
Driftsresultat		-4 537 013	583 991	-9 786 132	-1 938 480
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 413	651	500	500
Rentekostnader		171 342	110 199	82 233	307 600
Sum finansposter		-168 929	-109 547	-81 733	-307 100
Årets resultat		-4 705 942	474 443	-9 867 865	-2 245 580
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	-4 705 942	474 443	0	0
Sum disponering		-4 705 942	474 443	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	5 115 500	5 115 500
Bygninger	10, 15	15 931 000	15 931 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		21 046 500	21 046 500
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		17 238	11 457
Kortsiktige fordringer		130 342	3 978
Forskuddsbetalte kostnader		373 016	363 928
Bank		5 352 570	685 892
Sum omløpsmidler		5 873 166	1 065 256
SUM EIENDELER		26 919 666	22 111 756



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	12	4 495 139	9 201 082
Sum egenkapital		4 498 639	9 204 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	12 372 628	4 423 000
Borettsinnskudd	14, 15	8 253 000	8 253 000
Sum langsiktig gjeld		20 625 628	12 676 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		-23	8 209
Leverandørgjeld		1 321 774	222 965
Annen kortsiktig gjeld		473 648	0
Sum kortsiktig gjeld		1 795 399	231 174
Sum gjeld		22 421 027	12 907 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 919 666	22 111 756

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Nordgar'n Borettslag

Marit Elisabeth Olsen Nordvik
Styreleder

Stein Erik Wille
Styremedlem

Terje Kristiansen
Styremedlem

Celine Neksum Knutsen
Styremedlem

283 Nordgar'n Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 222 686	1 088 004
Strøm	4 440	4 440
Stipulerte renter	145 368	377 916
Stipulerte avdrag	429 480	245 976
Lading EI-bil	18 000	17 038
Kabel-TV/bredbånd	199 200	196 980
Sum	2 019 174	1 930 354



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	0	222 353
Sum	0	222 353

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
Sum	14 100	10 100

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 719	4 656
Sum	104 719	104 656

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Styret har i tillegg fått dekket ugifter til julebord på kr 5 512,10.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	94 613	0
Teknisk bistand	422 484	25 925
Andre forvaltningstjenester	6 804	8 820
Sum	523 901	34 745



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	31 250
Vedlikehold bygg	130 305	44 920
Vedlikehold VVS	7 531	83 318
Vedlikehold elektro	15 239	0
Vedlikehold utvendige anlegg	50 933	0
Vedlikehold garasjer	5 800	0
Vedlikehold ventilasjon	4 094	22 800
Brannsikring	15 756	12 168
Kostnader til dugnad	2 144	0
Egenandel forsikringskader	10 000	10 000
Snøbrøyting/strøing/feing	76 304	52 380
Sum	318 106	256 836

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	41 846	21 010
Sum	41 846	21 010

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	202 364	198 001
Sum	202 364	198 001

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	34 494	18 184
Sanitær- og renholdskostnader	717	0
Leie maskiner	3 363	0
Verktøy og redskaper	3 357	0
Nøkler, låser og skilt	417	8 000
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	80 579
Kontorrekvisita	1 227	5 382
Kostnader tillitsvalgte	5 512	247
Generalforsamling/årsmøte	5 075	4 323
IT-Kostnader	1 275	1 375
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 341	2 858
Velferdskostnader	6 015	0
Øreavrunding	-3	2
Tap på fordringer	0	5 419
Sum	64 789	126 370

283 Nordgar'n Borettslag



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 931 000	5 115 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 931 000	5 115 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 931 000	5 115 500

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	35	100	3 500

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	9 201 082	8 726 638
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 705 942	474 443
Opptjent egenkapital 31.12	4 495 139	9 201 082

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018198032	60308083570
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2015
Rentesats:	1.95 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2046	28.05.2021
Opprinnelig lånebeløp:	12 700 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 423 000
Avdrag i perioden:	327 372	4 423 000
Opptak i perioden:	12 700 000	0
Lånesaldo 31.12:	12 372 628	0
Saldo 5 år frem i tid:	10 330 336	0



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	20 625 628	12 676 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 046 500	21 046 500

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 953 000	15 253 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	834 082	801 638
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-4 705 942	474 443
Opptak langsiktig gjeld	12 700 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-4 750 372	-442 000
B. Årets endringer disponible midler	3 243 686	32 443
C. Disponible midler 31.12	4 077 767	834 082
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 873 166	1 065 256
- Kortsiktig gjeld	1 795 399	231 174
= Disponible midler 31.12	4 077 767	834 082



Resultat og balanse med noter for Nordgar'n Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordgar'n Borettslag

Styreleder	Marit Elisabeth Olsen Nordvik (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Terje Kristiansen (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Celine Neksum Knutsen (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Stein Erik Wille (sign.)	28.02.2022



Nordgar'n Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Marit Elisabeth Olsen Nordvik, Prost Stabels Vei 344
Styremedlem, Terje Kristiansen, Prost Stabelsvei 336
Styremedlem, Celine Neksum Knutsen, Prost Stabels Vei 384
Styremedlem, Stein Erik Wille, Prost Stabels Vei 338
Varamedlem, Svein Nesje, Prost Stabelsvei 432
Varamedlem, Hanne Emilie Haugan, Prost Stabels Vei 412

Selskapsinformasjon

Nordgar'n Borettslag har organisasjonsnummer 947123335

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 947123335.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Nordgar'n Borettslag , 947123335.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Nordgar'n Borettslag ble stiftet 06.03.1985.

Borettslaget består av 35 andelsboliger, fordelt på 22 bygninger med adressene: Prost Stabels vei 332 - 350, Prost Stabels vei 384 - 422 og Prost Stabels vei 426 - 434. Borettslaget har også 2 garasjerekker og en liten redskapsbod.

Eiendommen har gnr 36, bnr 12 i Lillestrøm kommune kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Det er opprettet en HMS-perm som tar for seg internkontrollen i borettslaget. HMS-permen skal følge boligen ved salg. Oppdateringer trykkes etter generalforsamlingen og leveres ut til beboerne. Beboerne har ansvaret for å oppdatere permen. I løpet av høsten sendes internkontrollsjekklister ut til beboerne. Beboer har plikt til å svare på sjekklister og returnere disse til styret innen fastsatt frist. Styret gjennomgår sjekklister for avvik og iverksetter tiltak der det er behov. Sjekklister lagres digitalt i



styrets portal.

Borettslaget har avtale med Norsk brannvern som ivaretar internkontrollen innenfor brannsikkerhet. På våren utfører Norsk brannvern internkontroll hos samtlige beboere. Etter utført kontroll utarbeides det en rapport som styret mottar. Rapporten blir grunnlag for eventuelle tiltak og lagres i portalen.

Styret jobber med å undersøke mulighetene for et web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utsty. Alle enhetene er utstyrt med 6 kg pulverapparat som ble utdelt våren 2019. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig på e-post til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting og er borettslagets eiendom.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 06.04.2021 har styret avholdt 18 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet):
 - Alle beboere har for mottatt internkontrollsjekklister som ble returnert til styret. Dette har vært et godt tiltak der styret enkelt har kunnet følge opp avvik som oppdages.
 - Alle avvik som ble funnet etter internkontroll for felles garasjerekke i 2020 er utbedret.
 - Styret har gjentatte ganger forsøkt å komme i kontakt med kommunen for å få kappet ned de store bjørketrærne ved lekeplassen da disse utgjør en potensiell risiko ved uvær. Dette følges opp videre da kommunen ikke har svart våre henvendelser.
 - 1.mars og 8 mars 2021 gjennomførte Norsk brannvern internkontroll hos samtlige beboere. Denne kontrollen tilfredsstiller borettslagets krav til internkontroll hva angår brannsikring.
 - Enkelte av beboere har også fått utført feiing av pipe/tilsyn av Nedre Romerike brann og redning som ikke ble utført i 2020.
- Forsikringskader: I løpet av 2021-2022 har det vært meldt inn flere skader. Dette går utelukkende på lekkasjer fra tak eller utette vinduer/piper eller dårlig drenering. Da styret har sett en økende grad av skademeldinger som omfattet lekkasjer fra tak fra den ene eneboligrekken, har styret valgt å utbedre beslag i overgang tak/vegg som et tillegg under vedlikeholdsprosjektet.

Av andre større saker kan nevnes:

- Vedlikehold: I april 2021 startet vi med det store vedlikeholdsprosjektet. På forhånd valgte styret å engasjere Geir Olstad V/BORI som prosjektleder. Det har vært gjennomført anbudsrunder som ble ledet av Olstad, hvor Eide entreprenør var den entreprenør vi landet på til slutt. Vedlikeholdsprosjektet har pågått store deler av sommeren og høsten. Planlagt sluttdato etter kontrakt var 6.september 2021. Dessverre er vi ikke kommet mer enn 2/3 på vei og resten av prosjektet skal utføres vår/sommer 2022. Oppstart er satt til 19.april 2022. Under prosjektet har styret publiser nyhetsbrev på borettslagets hjemmeside hver 14.dag. Det har vært enkelte utfordringer rundt prosjektet, blant annet er det feil brystningshøyde på alle terrasse, balkong og kjøkkendører. Eide vil skifte alle disse når prosjektet starter opp igjen til dører med korrekt brystningshøyde. I tillegg er det en løpende tvist vedrørende hvem som har ansvaret for at vinduene som er bestilt ikke har ventiler. Advokatfirmaet DLA piper er engasjert i saken. Vinduene vil ikke skiftes til vinduer med ventiler, da dette blir en for dyr løsning. Det jobbes med å kartlegge



og finne ut hvilken type ventiler som skal monteres, hvor mange man skal ha og hvor de skal monteres.

Av arbeid som er utført kan vi nevne følgende: (merk at listen er ikke uttømmende da enkelte hus har fått skiftet f.eks enkelte vinduer eller dører ved behov)

- - Alle takene er vasket.
 - 332-338: Ikke påbegynt.
 - 340-344: Alle balkongdører, terrassedører, kjøkkendører og ytterdører med tilhørende listverk og beslag er skiftet. Mesteparten av vinduene er skiftet med tilhørende listverk og beslag. Det gjenstår å skifte enkelte vinduer. All fluenetting i gesimskasser er skiftet. All skadet kledning og hjørnekasser er skiftet. Enkelte har fått nye håndløpere på balkong der det har vært behov. Det er skiftet beslag i overgang tak/vegg på østsiden. Gjenstår vask og maling.
 - 346-350: Alle balkongdører, terrassedører, kjøkkendører og ytterdører med tilhørende listverk og beslag er skiftet. Mesteparten av vinduene er skiftet med tilhørende listverk og beslag. Det gjenstår å skifte enkelte vinduer. All fluenetting i gesimskasser er skiftet. All skadet kledning og hjørnekasser er skiftet. Alle har fått nye håndløpere på balkong. Det er skiftet beslag i overgang tak/vegg på østsiden. Mesteparten av fasaden er malt, det gjenstår en del på hus 346.
 - 388-390: Balkongdører, terrassedører og ytterdører med tilhørende listverk og beslag er skiftet. Mesteparten av vinduene er skiftet med tilhørende listverk og beslag. Det gjenstår å skifte enkelte vinduer og en terrassedør. All fluenetting i gesimskasser er skiftet. Det er bygget opp ny skillevegg mellom bolig 388 og 384 og mellom 390 og 386. All fasade er malt.
 - 392-402: Alle balkongdører, terrassedører og ytterdører med tilhørende listverk og beslag er skiftet. Alle vinduene gjenstår å bytte. All fluenetting i gesimskasser er skiftet. En del skadet kledning som er skiftet. Enkelte har fått nye håndløpere på balkong der det har vært behov. Enkel kledning på balkong er også skiftet der det har vært behov. All fasade er malt.
 - 404-414: Alle balkongdører, terrassedører og ytterdører med tilhørende listverk og beslag er skiftet. Alle vinduene er skiftet med tilhørende listverk og beslag. All fluenetting i gesimskasser er skiftet. En del skadet kledning som er skiftet. Balkong i 414 og 408 er skiftet. Enkelte har fått nye håndløpere på balkong der det har vært behov. All fasade er malt.
 - 416-422: Alle balkongdører, terrassedører og ytterdører med tilhørende listverk og beslag er skiftet. Alle vinduene er skiftet med tilhørende listverk og beslag. All fluenetting i gesimskasser er skiftet. All fasade er malt.
 - 426-434: Ikke påbegynt
- Luft/Luft anlegg: Det er utført enkelte service på luft/luft anlegg.
- Drenering: Det er kartlagt problemer rundt drenering i 400 og 340. Det var kun i 340 det var nødvendig å grave for å utbedre dreneringen. Dette er utbedret.
- Vedlikehold utført på dugnad. Borettslagets beboere har utført en stor del vedlikehold på dugnad i 2021. Dette inkluderer:
 - Vask av tak på fellesgarasjerekker og alle frittstående uteboder, samt borettslagets bod
 - Vask av kledning på fellesgarasjerekker og frittstående uteboder samt borettslagets bod.
 - Alle garasjerekker og boder har blitt malt med Jotun Optimal i fargen 1233 Mohair.
 - Alle postkassestativ er malt.
 - Det ene tunet har fått helt nytt postkassestativ da det gamle var ødelagt.
 - Alle har fått nye svarte postkasser som vi har nummerert med nummer. De fleste av beboerne har valgt å bestille like postkasseskilt. For nye beboere eller beboere som fortsatt mangler navneskilt, og som ønsker like skilt, så kan disse bestilles gjennom styret.
- Husbok: Styret jobber videre med å få opprettet husbok for hver enkelt andel der man skal kunne legge inn informasjon som omfatter andelen. Alt fra søknader mottatt fra beboere, forsikringskader, internkontroll, utført vedlikehold, mottatte styresaker o.l.
- Inngåtte avtaler/kontrakter:



- Snørydding/feiing: Styret har videreført avtale med Bjørn Lauten for tjenester som omfatter snørydding, strøing, og skraping av såle, og feiing til våren.
- Rørlegger: VVS montøren v/Nicolai Myhre.
- Elektriker: Partner elektro AS
- Varmepumper: Proterm Service AS
- Beboermøter: Det har ikke vært avholdt beboermøte i 2021 på grunn av Covid-19.
- Velferdstiltak: Styret har gjennomført 2 felles dugnader der vi har fått utført en god del av nødvendig vedlikehold. Dette er omtalt under vedlikehold. I tillegg har det vært utført klipping av busker, trær og rydding på fellesareal. En hyggelig tilstelning med pizza, brus og is til alle deltakere. Sommerfest og julegrantenning har vært kansellert på grunn av Covid-19.
- Omsetning av boliger: I løpet av 2021 har vi fått 4 nye andelseiere.
- Radonmåling: Styret har vedtatt at det skal måles etter radon i 2022.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 4 537 013,- og et negativt årsresultat på kr 4 705 942,-.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 88 000,- mindre enn faktiske kostnader. Det ble bl.a. ikke budsjettert for reparasjon av lekkasje rundt pipe.
 - Større vedlikehold ble budsjettert med kr 5 319 000,- mer enn faktiske kostnader. Jobben til EIde Entreprenør AS er ikke ferdig med jobben.
 - Kommunale avgifter ble budsjettert med kr 258 000,- mer enn faktiske kostnader.
- Årsaken er at vannforbruket er viderefakturert de enkelte andelseierne.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 4 077 767,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er i samsvar med generalforsamlingsvedtak fra 2021, foretatt avsetninger på 4,1 % til fremtidig vedlikeholdsansvar. Beløpet utgjør 35 400,-

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.07.2021.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med



en økning på 5 %.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15 % i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Borettslaget har allerede et pågående vedlikeholdsprosjekt. Prosjektet er tidligere godt beskrevet og skal fullføres innen høsten 2022. Det er Eide Entreprenør som utfører vedlikeholdet. Det skal ikke være behov for ytterligere opplåning enn det som ble godkjent på GF 2021.

I tillegg så gjenstår det en del maling på fellesgarasjer og boder som planlegges utført på dugnad vår/sommer 2022.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 21076131. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI's hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.



Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Borettslaget har en kollektiv tv og bredbåndsavtale. Tjenestene leveres av TELIA. Alle beboere har fått utlevert et gratis modem. Dette skal stå igjen i boligen ved flytting. Tv-avtalen inneholder en startpakke med kanaler. Bredbåndsavtalen er på 50 Mbps ned og 20 Mbps opp. Hver enkelt beboer kan tilpasse sitt behov ved å oppgradere tjenestene. Oppgradering faktureres direkte til beboer.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15.

Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se

<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslagets andelseiere har egen parkering i garasje eller carport. Borettslaget har flere gjesteparkeringsplasser. Ved parkering på disse må beboerkort benyttes. Beboerkortene skal følge leiligheten ved salg/utleie. Feilparkerte biler kan taues bort. Tunet skal ikke benyttes som parkeringsplass, da dette er til hindre for utrykningskjøretøy og annen nyttekjøring som f.eks snømåking, feiing og av- og pålessing.

Alle parkeringsplasser i felles garasje har mulighet for å installere ladeboks for lading av el-bil. Beboer må selv påkoste installasjonen, og det kreves at det benyttes kvalifisert personell. Alle beboere som ønsker å lade elbil i fellesgarasjen må tegne ladeavtale med borettslaget.

Driften av borettslaget

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester.

Kontaktinformasjon til styret finnes til en hver tid i HMS permen eller på borettslagets hjemmeside www.nordgarn.com. Styreleder kan kontaktes på telefon i krisesituasjoner, ellers henvises beboere til å benytte e-post eller kontakt-meg skjemaet som finnes på borettslagets hjemmeside www.nordgarn.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Disse ligger i HMS permen og på hjemmesiden.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.



Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 019 174	1 930 354	1 931 859	2 127 961
Andre inntekter	2	0	222 353	240 000	371 600
Sum inntekter		2 019 174	2 152 707	2 171 859	2 499 561
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	175 000
Revisjonshonorar	4	4 719	4 656	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		90 224	88 108	90 223	92 841
Konsulenttjenester	5	523 901	34 745	500 000	205 000
Kontingenter		14 056	13 379	15 000	14 300
Drift og vedlikehold	6	318 106	256 836	230 168	235 800
Større vedlikehold/påkostninger		4 680 799	0	10 000 000	2 500 000
Forsikringer		155 901	161 346	138 000	164 600
Kommunale avgifter		252 269	465 092	510 000	613 000
Eiendomsskatt		93 114	89 074	94 000	107 000
Energi/fyring	7	41 846	21 010	24 000	35 000
Kabel-TV og bredbånd	8	202 364	198 001	201 000	221 500
Andre driftskostnader	9	64 789	126 370	36 500	54 900
Sum kostnader		6 556 187	1 568 716	11 957 991	4 438 041
Driftsresultat		-4 537 013	583 991	-9 786 132	-1 938 480
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 413	651	500	500
Rentekostnader		171 342	110 199	82 233	307 600
Sum finansposter		-168 929	-109 547	-81 733	-307 100
Årets resultat		-4 705 942	474 443	-9 867 865	-2 245 580
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	-4 705 942	474 443	0	0
Sum disponering		-4 705 942	474 443	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	5 115 500	5 115 500
Bygninger	10, 15	15 931 000	15 931 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		21 046 500	21 046 500
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		17 238	11 457
Kortsiktige fordringer		130 342	3 978
Forskuddsbetalte kostnader		373 016	363 928
Bank		5 352 570	685 892
Sum omløpsmidler		5 873 166	1 065 256
SUM EIENDELER		26 919 666	22 111 756

283 Nordgar'n Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	12	4 495 139	9 201 082
Sum egenkapital		4 498 639	9 204 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	12 372 628	4 423 000
Borettsinnskudd	14, 15	8 253 000	8 253 000
Sum langsiktig gjeld		20 625 628	12 676 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		-23	8 209
Leverandørgjeld		1 321 774	222 965
Annen kortsiktig gjeld		473 648	0
Sum kortsiktig gjeld		1 795 399	231 174
Sum gjeld		22 421 027	12 907 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 919 666	22 111 756

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Nordgar'n Borettslag

Marit Elisabeth Olsen Nordvik
Styreleder

Stein Erik Wille
Styremedlem

Terje Kristiansen
Styremedlem

Celine Neksum Knutsen
Styremedlem

283 Nordgar'n Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 222 686	1 088 004
Strøm	4 440	4 440
Stipulerte renter	145 368	377 916
Stipulerte avdrag	429 480	245 976
Lading EI-bil	18 000	17 038
Kabel-TV/bredbånd	199 200	196 980
Sum	2 019 174	1 930 354



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	0	222 353
Sum	0	222 353

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
Sum	14 100	10 100

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 719	4 656
Sum	104 719	104 656

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Styret har i tillegg fått dekket ugifter til julebord på kr 5 512,10.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	94 613	0
Teknisk bistand	422 484	25 925
Andre forvaltningstjenester	6 804	8 820
Sum	523 901	34 745



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	31 250
Vedlikehold bygg	130 305	44 920
Vedlikehold VVS	7 531	83 318
Vedlikehold elektro	15 239	0
Vedlikehold utvendige anlegg	50 933	0
Vedlikehold garasjer	5 800	0
Vedlikehold ventilasjon	4 094	22 800
Brannsikring	15 756	12 168
Kostnader til dugnad	2 144	0
Egenandel forsikringskader	10 000	10 000
Snøbrøyting/strøing/feing	76 304	52 380
Sum	318 106	256 836

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	41 846	21 010
Sum	41 846	21 010

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	202 364	198 001
Sum	202 364	198 001

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	34 494	18 184
Sanitær- og renholdskostnader	717	0
Leie maskiner	3 363	0
Verktøy og redskaper	3 357	0
Nøkler, låser og skilt	417	8 000
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	80 579
Kontorrekvisita	1 227	5 382
Kostnader tillitsvalgte	5 512	247
Generalforsamling/årsmøte	5 075	4 323
IT-Kostnader	1 275	1 375
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 341	2 858
Velferdskostnader	6 015	0
Øreavrunding	-3	2
Tap på fordringer	0	5 419
Sum	64 789	126 370



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 931 000	5 115 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 931 000	5 115 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 931 000	5 115 500

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	35	100	3 500

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	9 201 082	8 726 638
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 705 942	474 443
Opptjent egenkapital 31.12	4 495 139	9 201 082

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	62018198032	60308083570
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2015
Rentesats:	1.95 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2046	28.05.2021
Opprinnelig lånebeløp:	12 700 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 423 000
Avdrag i perioden:	327 372	4 423 000
Opptak i perioden:	12 700 000	0
Lånesaldo 31.12:	12 372 628	0
Saldo 5 år frem i tid:	10 330 336	0



NOTER

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	20 625 628	12 676 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 046 500	21 046 500

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 953 000	15 253 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	834 082	801 638
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-4 705 942	474 443
Opptak langsiktig gjeld	12 700 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-4 750 372	-442 000
B. Årets endringer disponible midler	3 243 686	32 443
C. Disponible midler 31.12	4 077 767	834 082
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 873 166	1 065 256
- Kortsiktig gjeld	1 795 399	231 174
= Disponible midler 31.12	4 077 767	834 082



Resultat og balanse med noter for Nordgar'n Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordgar'n Borettslag

Styreleder	Marit Elisabeth Olsen Nordvik (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Terje Kristiansen (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Celine Neksum Knutsen (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Stein Erik Wille (sign.)	28.02.2022



Til generalforsamlingen i Nordgar'n Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordgar'n Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 705 942. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 årsberetning 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 3. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Til generalforsamlingen i Nordgar'n Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordgar'n Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 705 942. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 årsberetning 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of
Independent Accounting Firms



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 3. mars 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.03.2022 21.23.23

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.