



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 06.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 152 707	2 056 510
Sum inntekter		2 152 707	2 056 510
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 458 617	1 411 430
Sum kostnader		1 568 716	1 525 531
Driftsresultat		583 991	530 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		651	12 828
Sum finansinntekter		651	12 828
Annen rentekostnad		110 199	140 494
Sum finanskostnader		110 199	140 494
Netto finans		-109 547	-127 666
Ordinært resultat før skattekostnad		474 442	403 314
Ordinært resultat etter skattekostnad		474 442	403 314
Årsresultat		474 443	403 313
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		474 443	403 313
Sum overføringer og disponeringer		474 443	403 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		11 457	0
Andre fordringer		367 906	198 834
Sum fordringer		379 363	198 834
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		685 892	613 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 892	613 534
Sum omløpsmidler		1 065 256	812 368
SUM EIENDELER		22 111 756	21 858 868
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 201 082	8 726 638



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		9 201 082	8 726 638
Sum egenkapital		9 204 582	8 730 138
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 423 000	4 865 000
Øvrig langsiktig gjeld		8 253 000	8 253 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 676 000	13 118 000
Sum langsiktig gjeld		12 676 000	13 118 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 965	1 176
Annen kortsiktig gjeld		8 209	9 554
Sum kortsiktig gjeld		231 174	10 730
Sum gjeld		12 907 174	13 128 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 111 756	21 858 868



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 930 354	1 834 248	1 926 039	1 931 859
Andre inntekter	222 353	222 262	231 000	240 000
Sum inntekter	2 152 707	2 056 510	2 157 039	2 171 859
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	10 100	14 100	30 000	14 100
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Andre honorarer	0	0	100 000	0
Revisjonshonorar	4 656	4 656	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	88 108	85 360	88 109	90 223
Konsulenttjenester	34 745	65 641	1	500 000
Kontingenter	13 379	14 508	15 000	15 000
Drift og vedlikehold	256 836	292 294	136 000	230 168
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	7 000 000	10 000 000
Forsikringer	161 346	121 010	126 000	138 000
Kommunale avgifter	465 092	510 117	612 000	510 000
Eiendomsskatt	89 074	68 004	72 000	94 000
Energi/fyring	21 010	7 663	15 000	24 000
Kabel-TV og bredbånd	198 001	194 443	202 000	201 000
Andre driftskostnader	126 370	47 734	34 500	36 500
Sum kostnader	1 568 716	1 525 531	8 535 610	11 957 991
Driftsresultat	583 991	530 979	-6 378 571	-9 786 132
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	651	12 828	500	500
Rentekostnader	110 199	140 494	378 000	82 233
Sum finansposter	-109 547	-127 666	-377 500	-81 733
Årets resultat	474 443	403 313	-6 756 071	-9 867 865
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	474 443	403 313	0	0
Sum disponering	474 443	403 313	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	5 115 500	5 115 500
Bygninger	15 931 000	15 931 000
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	21 046 500	21 046 500
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	11 457	0
Kortsiktige fordringer	3 978	1 929
Forskuddsbetalte kostnader	363 928	196 905
Bank	685 892	613 534
Sum omløpsmidler	1 065 256	812 368
SUM EIENDELER	22 111 756	21 858 868

283 Nordgar'n Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	9 201 082	8 726 638
Sum egenkapital	9 204 582	8 730 138
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	4 423 000	4 865 000
Borettsinnskudd	8 253 000	8 253 000
Sum langsiktig gjeld	12 676 000	13 118 000
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	8 209	9 456
Leverandørgjeld	222 965	1 176
Annen kortsiktig gjeld	0	98
Sum kortsiktig gjeld	231 174	10 730
Sum gjeld	12 907 174	13 128 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 111 756	21 858 868

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Nordgar'n Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Marit Elisabeth Olsen Nordvik
Styreleder

Stein Erik Wille
Styremedlem

Terje Kristiansen
Styremedlem

Andreas Strandberg Johansen
Styremedlem

283 Nordgar'n Borettslag



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Nordgarn Borettslag avholdes 25. mars 2021 kl 18:00, sted: Varsles på SMS til samtlige beboere senest 8 dager før, da det er usikkert om det lar seg gjøre å fysisk avholde generalforsamling med tanke på Covid-19.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Skedsmokorset

I styret for Nordgarn Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 25. mars 2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Andre honorarer legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Rett til å etablere ladestasjon for elbil

Fra 01.01.2021 ble ny paragraf om rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil tatt inn i burettslagslova (§5-11 a.). I den anledning ønsker styret å oppdatere vedtektene slik at de er i henhold til loven.

Forslag til vedtak:

«Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

B) Låneopptak i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet 2021.

For å finansiere vedlikeholdsprosjektet 2021, trenger borettslaget å ta opp lån. Basert på det høyeste mottatte tilbud ligger prosjektets størrelse opptil 13,3 millioner kroner. Styret har p.t. ikke fått gjennomgått de mottatte tilbud da anbudsfristen var 26.02.2021.

Det anbefales og sette av 10-15% margin til uforutsette kostnader. Dette utgjør 2 millioner.

Det bemerkes at dette er i det øvre skiftet, og styret ønsker ikke å låne mer enn nødvendig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godtar låneopptak for inntil 13,3 millioner samt inntil 15 % margin, altså 2 millioner til uforutsette kostnader.



- C) Økning i husleie

Styret vil gjennomgå saken på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at husleien skal økes med de prosent som er nødvendig for at vedlikeholdsprosjektet skal kunne gjennomføres.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 eller 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



NORDGARN Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Elisabeth Olsen Nordvik	(valgt for 2 år i 2019)
Nestleder:	Stein Erik Owren Wille	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem:	Terje Kristiansen:	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem:	Andreas Strandberg Johansen	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

Svein Ole Nesje	(valgt for 1 år i 2020)
Celine Neksum Knutsen	(valgt for 1 år i 2020)

Valgkomité:

Berit Ramstad
Gjerulf Smeland

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

som delegat	Elisabeth Olsen Nordvik
som varadelegat	Stein Erik Owren-Wille

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Nordgarn Borettslag ble stiftet 06/03/1985 og har organisasjonsnummer 947 123 335.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 947123335@bori.no.

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Nordgarn Borettslag, 947123335

Postboks 2719

7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 35 andelsboliger, fordelt på 22 bygninger med adresse Prost Stabels vei 332-350 og Prost Stabels vei 384-434.

Eiendommen har gnr 36 bnr 12 i Lillestrøm kommune.

Borettslaget har også 2 garasjerekker og en liten redskapsbod.

- B 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret har i perioden bestått av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er kvinne, og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.

Borettslaget har en hjemmeside. Hjemmesiden har adresse www.nordgarn.com. Styret kan kontaktes enten ved bruk av kontakt-skjema på hjemmesiden eller på e-post nordgarn@hotmail.com. Informasjon distribueres til beboerne via nyhetsbrev på hjemmesiden. Dette har vist seg å være en god informasjonskanal. Styret sender også ut informasjon ved bruk av SMS, og beboere oppfordres til å sjekke at de har riktig mobiltelefonnummer lagret i Bori sin styreportal.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styret har tatt i bruk internkontrollsjekklister, som har vist seg å være en god måte for styret å få oversikt over eventuelle avvik som styret har ansvar for å gjøre noe med enten dette gjelder fysisk utbedring eller veiledning av beboere.



4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling 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.
 - Styret har også gjennomført visuell inspeksjon av felles garasjerekke der flere avvik er oppdaget. Det jobbes med å utbedre disse.
 - Det har også vært felt flere høye trær.
 - 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.
 - 6.mai gjennomførte Norsk brannvern internkontroll hos samtlige beboere. Denne kontrollen tilfredsstiller borettslagets krav til internkontroll hva angår brannsikring.
- Forsikringsskader: I løpet av 2020-2021 har det vært meldt inn flere skader. Dette går utelukkende på mus og eller lekkasjer fra utette tak/vinduer/piper eller dårlig drenering. Da styret har sett en økende grad av skademeldinger som omfattet mus, valgte styret å gå til anskaffelse av musebørster. Dette er et forebyggende tiltak, og dersom beboere har montert disse korrekt, skal man unngå å få mus inn i boligen. Musebørstene har 10 års garanti.
- Vedlikeholdspyling: Borettslaget hadde inngått en avtale med NRC Gravco om vedlikeholdspyling av avløpsrørene hos samtlige som et forebyggende tiltak. Dette ble gjennomført våren 2021.

Av andre større saker kan nevnes:

- Vedlikehold: I 2021 starter det store vedlikeholdsprosjektet. Det har vært gjennomført omfattende kartlegging av tilstanden på bygningsmassene, gjentatte møter med prosjektleder, gjentatte befaringer med flere tilbydere.
- Husbok: Styret jobber 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, forsikringsskader, internkontroll, utført vedlikehold, mottatte styresaker o.l.
- Inngåtte avtaler/kontrakter:



- Snørydding/feing: Styret har inngått avtale med Bjørn Lauten for tjenester som omfatter snørydding, strøing, og skraping av såle, og feing til våren.
- Rørlegger: VVS montøren v/Nicolai Myhre.
- Elektriker: Partner elektro AS
- Varmepumper: Proterm Service AS
- Ekstraordinær generalforsamling: Ble avholdt utendørs 22.11.2020, der det ble vedtatt at samtlige hus skal ha felles farge, og alle vinduer med sprosser blir byttet ut til vinduer uten sprosser. Det ble også vedtatt ny standard ytterdør.
- Beboermøter: Det har ikke vært avholdt beboermøte i 2020 på grunn av Covid-19.
- Velferdstiltak: Styret har kansellert alle felles dugnader, sommerfest og juletretenning på grunn av Covid-19.
- Omsetning av boliger: I løpet at 2020 har vi fått 4 nye andelseiere.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 583 991,- og et positivt årsresultat på kr 474 443,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 834 082,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Budsjettet med større vedlikehold i 2020 som har litt utsatt til 2021 på grunn av Covid-19.
- Drift og vedlikehold avviker fra budsjett på grunn av utskiftning av varmpumper.
- Andre driftskostnader avviker da det er investert i musebørster.
- Styret har valgt å bruke en konsulent fra BORI til hjelp med å utarbeide dokumenter til anbudsprosessen rundt vedlikeholdsprosjektet.

Dessverre ble ikke vedlikeholdsprosjektet 2020 påstartet i 2020 slik opprinnelig plan var. Det har ført til enkelte ekstra kostnader da man har måtte gjennomføre nødvendig vedlikehold enkeltvis, istedenfor som en del av et større prosjekt. Vedlikeholdet er etter styrets oppfatning tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

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



31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Styret planlegger oppstart og fullføring av vedlikeholdsprosjektet våren 2021. Etter planen skal prosjektet være ferdigstilt i løpet av 2021. Alle vinduer, balkongdører og ytterdører eldre enn 2005 (originale) skiftes. All kledning med soltørket panel vil skiftes. All fasade males. Alle tak rengjøres og skadet takstein skiftes. Alle takrenner rengjøres. I prosjektperioden, vil gjesteparkeringen i nord sperres av. Det vil ikke være til hinder for de beboerne som har garasje her.

Styret planlegger dugnad i 2021 der beboere må belage seg på å vaske og male felles garasjerekke, postkassestativ må vaskes og males, og skadet material må skiftes.

Vedlikeholdet finansieres gjennom låneopptak.

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%. Borettslaget byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Fremtind i 2020 på grunn av den store økningen i forsikringskostnaden.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2019. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



Varamedlem Celine N. Knutsen signerer for styremedlem Andreas Johansen på grunn av at Andreas Johansen har trukket seg fra sitt styreverv.

Sted Skedsmokorset 28.02.2021


Stein Erik Owren Wille
styremedlem


Elisabeth Olsen Nordvik
Styreleder


Terje Kristiansen
styremedlem


Andreas Strandberg Johansen
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 930 354	1 834 248	1 926 039	1 931 859
Andre inntekter	2	222 353	222 262	231 000	240 000
Sum inntekter		2 152 707	2 056 510	2 157 039	2 171 859
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	10 100	14 100	30 000	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Andre honorarer		0	0	100 000	0
Revisjonshonorar	4	4 656	4 656	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		88 108	85 360	88 109	90 223
Konsulenttjenester	5	34 745	65 641	1	500 000
Kontingenter		13 379	14 508	15 000	15 000
Drift og vedlikehold	6	256 836	292 294	136 000	230 168
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	7 000 000	10 000 000
Forsikringer		161 346	121 010	126 000	138 000
Kommunale avgifter		465 092	510 117	612 000	510 000
Eiendomsskatt		89 074	68 004	72 000	94 000
Energifyring	7	21 010	7 663	15 000	24 000
Kabel-TV og bredbånd	8	198 001	194 443	202 000	201 000
Andre driftskostnader	9	126 370	47 734	34 500	36 500
Sum kostnader		1 568 716	1 525 531	8 535 610	11 957 991
Driftsresultat		583 991	530 979	-6 378 571	-9 786 132
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		651	12 828	500	500
Rentekostnader		110 199	140 494	378 000	82 233
Sum finansposter		-109 547	-127 666	-377 500	-81 733
Årets resultat		474 443	403 313	-6 756 071	-9 867 865
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	474 443	403 313	0	0
Sum disponering		474 443	403 313	0	0

283 Nordgar'n Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
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		11 457	0
Kortsiktige fordringer		3 978	1 929
Forskuddsbetalte kostnader		363 928	196 905
Bank		685 892	613 534
Sum omløpsmidler		1 065 256	812 368
SUM EIENDELER		22 111 756	21 858 868

283 Nordgar'n Borettslag




BALANSE

	Nota	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	12	9 201 082	8 726 638
Sum egenkapital		9 204 582	8 730 138
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	4 423 000	4 865 000
Borettsinnskudd	14, 15	8 253 000	8 253 000
Sum langsiktig gjeld		12 676 000	13 118 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		8 209	9 456
Leverandørgjeld		222 965	1 176
Annen kortsiktig gjeld		0	98
Sum kortsiktig gjeld		231 174	10 730
Sum gjeld		12 907 174	13 128 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 111 756	21 858 868

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Nordgar'n Borettslag

Sted: Stads mønset, dato: 28.02.2021


Marit Elisabeth Olsen Nordvik
Styreleder


Stein Erik Wille
Styremedlem


Terje Kristiansen
Styremedlem


Andreas Strandberg Johansen
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.

Avskrivningssats 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

	2020	2019
Felleskostnader	1 088 004	1 048 428
Strøm	4 440	4 440
Stipulerte renter	377 916	139 992
Stipulerte avdrag	245 976	442 008
Lading El-bil	17 038	10 800
Kabel-TV/bredbånd	196 980	188 580
Sum	1 930 354	1 834 248

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	222 353	222 262
Sum	222 353	222 262

Andre inntekter gjelder vannforbruk fakturert beboere



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-4 000	0
Sum	10 100	14 100

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	100 000	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 656	4 656
Sum	104 656	104 656

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. Styret har fått dekket kr 247,- for servering til styremøte.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	25 925	56 205
Andre forvaltningstjenester	8 820	9 436
Sum	34 745	65 641

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	31 250	0
Vedlikehold bygg	44 920	134 832
Vedlikehold VVS	83 318	6 835
Vedlikehold utvendige anlegg	0	9 236
Vedlikehold ventilasjon	22 800	20 830
Brannsikring	12 168	30 187
Egenandel forsikringsskader	10 000	40 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	52 380	50 375
Sum	256 836	292 294

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	21 010	7 663
Sum	21 010	7 663

283 Nordgar'n Borettslag



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	198 001	194 443
Sum	198 001	194 443

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	18 184	13 202
Verktøy og redskaper	0	573
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	6 190
Nøkler, låser og skilt	8 000	9 394
Skadedyrarb. & Soppkontroll	80 579	1 580
Kontorrekvisita	5 382	32
Kostnader tillitsvalgte	247	4 734
Generalforsamling/års møte	4 323	3 746
Andre kontorkostnader	0	1 829
IT-Kostnader	1 375	1 248
Porto	0	688
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 858	2 740
Velferds kostnader	0	1 779
Øreavrundning	2	0
Tap på fordringer	5 419	0
Sum	126 370	47 734

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



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	8 726 638	8 323 325
Tilført til/fra EK fra årets resultat	474 443	403 313
Opptjent egenkapital 31.12	9 201 082	8 726 638



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308083570
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1,90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 865 000
Avdrag i perioden:	442 000
Lånesaldo 31.12:	4 423 000
Saldo 5 år frem i tid:	2 211 500

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 676 000	13 118 000
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 046 500	21 046 500

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til pantebestanden	15 253 000	15 253 000

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	801 638	840 325
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	474 443	403 313
Avdrag langsiktig gjeld	-442 000	-442 000
B. Årets endringer disponible midler	32 443	-38 687
C. Disponible midler 31.12	834 082	801 638

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 065 256	812 368
- Kortsiktig gjeld	231 174	10 730
= Disponible midler 31.12	834 082	801 638



Til generalforsamlingen i Nordgar'n Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordgar'n Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 474 443. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, 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.

An Association of
Independent Accounting Firms

EEGMECA1



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 avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 2. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT