



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 344 688
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NORDENSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/ BORI BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

### 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:	HBH
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.05.2023

### 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, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 204 908	3 887 820
Annen driftsinntekt	2	12 305	
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 217 213</b>	<b>3 887 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	342 300	342 300
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	2 876 005	2 773 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 218 305</b>	<b>3 115 540</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>998 908</b>	<b>772 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 132	22 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		252 369	179 660
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-221 237</b>	<b>-157 199</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>777 671</b>	<b>615 081</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>777 671</b>	<b>615 081</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	777 671	615 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>777 671</b>	<b>615 081</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	21 541 226	21 541 226
Sum varige driftsmidler		21 541 226	21 541 226
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 541 226	21 541 226
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 024	67 800
Andre fordringer		883 528	645 050
Sum fordringer		920 552	712 850
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 140 344	6 583 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 140 344	6 583 840
Sum omløpsmidler		8 060 898	7 296 690
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 602 124</b>	<b>28 837 916</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	16 200	16 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	4 126 264	2 570 922
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 126 264</b>	<b>2 570 922</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 142 464</b>	<b>2 587 122</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	19 832 068	20 807 636
Øvrig langsiktig gjeld	13	4 480 100	4 480 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 312 168</b>	<b>25 287 736</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 101 820	844 024
Annen kortsiktig gjeld		45 672	119 034
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 147 492</b>	<b>963 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 459 660</b>	<b>26 250 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 602 124</b>	<b>28 837 916</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 550097

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 344 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDENSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: HBH  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 204 908	3 887 820
Annen driftsinntekt	2	12 305	
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 217 213</b>	<b>3 887 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	342 300	342 300
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 876 005	2 773 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 218 305</b>	<b>3 115 540</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>998 908</b>	<b>772 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 132	22 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		252 369	179 660
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-221 237</b>	<b>-157 199</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>777 671</b>	<b>615 081</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>777 671</b>	<b>615 081</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	777 671	615 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>777 671</b>	<b>615 081</b>



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	21 541 226	21 541 226
Sum varige driftsmidler		21 541 226	21 541 226

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		21 541 226	21 541 226
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 024	67 800
Andre fordringer		883 528	645 050
Sum fordringer		920 552	712 850

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 140 344	6 583 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 140 344	6 583 840

Sum omløpsmidler		8 060 898	7 296 690
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 602 124</b>	<b>28 837 916</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	16 200	16 200
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	11	4 126 264	2 570 922
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 126 264</b>	<b>2 570 922</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 142 464</b>	<b>2 587 122</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	19 832 068	20 807 636
Øvrig langsiktig gjeld	13	4 480 100	4 480 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 312 168</b>	<b>25 287 736</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 101 820	844 024
Annen kortsiktig gjeld		45 672	119 034
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 147 492</b>	<b>963 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 459 660</b>	<b>26 250 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 602 124</b>	<b>28 837 916</b>



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnkostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	42300.00	42300.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	300000.00	300000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	342300.00	342300.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Nordensvei Borettslag avholdes 4.mai 2023  
Kl.18:00, sted: Grendehuset, Karisveien

### **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. ÅRSMELDING FOR 2022**

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skjetten, 19.april 2023

I styret for Nordensvei 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 4.MAI 2023**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSMELDING FOR 2022**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 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.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Ingen forslag til behandling

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Styreleder er ikke på valg

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 1 styremedlem for 1 år

D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

E) Valg av miljøkomité for 1 år

F) Valg av valgkomité for 1 år

G) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling



## Nordenvei Borettslag

### STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

#### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Geri Halvorsen	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder: Morten Sørli	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem: Hege Karlsen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem: Oddny Waaler	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem: Ole Martin Kolbjørnshus	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Sven Rune Johansen:	(valgt for 1 år i 2022)
Bente Brunsberg:	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

Lena Pedersen:	(Valgt for 1 år i 2022)
----------------	-------------------------

I ander utvalg – Miljøutvalget:

Rune Bomban

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Geir Halvorsen og Morten Sørli som delegat  
Hege Karlsen og Ole Martin Kolbjørnshus som varadelegat

#### SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Nordensvei Borettslag ble stiftet 1975 og har organisasjonsnummer 948344688

Borettslaget består av 81 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 71., bnr 56 og 57 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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.



## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Innhenting av tilbud av vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av røykvarslere*
- *Oppfølging av kontrakter og drift med vaktmesterfirma og andre leverandører av varer/tjenester*
  
- *Info – rundskriv*
- *Dugnader «Vår og høstdugnad»*
- *Pensjonisttilstelninger / seniortur*
  
- *Bomiljø – trafikkforhold*  
*Vi ønsker å ta vare på barna i borettslaget vårt og ber om begrenset og hensynsfull kjøring til blokkene.*
- *Omsetning av boliger:*  
*Det er solgt 5 antall boliger og 2 bruksoverlatinger i 2022/2023*

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

Godkjent av styret, den 15.04.2023



**Nordensvei Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Nordensvei Borettslag org.nr. 948344688



## Resultatregnskap 2022

Nordensvei Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 204 908	3 887 820	4 215 316	4 386 399
Annen driftsinntekt	2	12 305	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 217 213</b>	<b>3 887 820</b>	<b>4 215 316</b>	<b>4 386 399</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	342 300	342 300	342 300	342 300
Konsulenttjenester	4	129 024	120 476	134 006	133 907
Kontingenter		33 052	32 530	32 530	33 052
Rep og vedlikehold	5	22 098	36 054	280 000	91 330
Forsikringer		270 086	207 838	223 000	283 200
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 130 590	1 345 643	1 435 000	1 285 000
Energi og fyring	6	142 849	137 567	125 000	150 000
Driftskostnader	7	1 091 146	832 392	1 061 603	1 207 863
Andre driftskostnader	8	54 941	60 740	52 000	35 100
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 219	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 218 305</b>	<b>3 115 540</b>	<b>3 685 439</b>	<b>3 561 752</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>998 908</b>	<b>772 280</b>	<b>529 877</b>	<b>824 647</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		31 132	22 460	0	0
Finanskostnad		252 369	179 660	170 000	427 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-221 237</b>	<b>-157 199</b>	<b>-170 000</b>	<b>-427 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>777 671</b>	<b>615 081</b>	<b>359 877</b>	<b>397 647</b>
Overført til annen egenkapital	11	777 671	615 081	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>777 671</b>	<b>615 081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Nordensvei Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nordensvei Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	9 796 613	9 796 613
Tomt	9, 14	974 000	974 000
Sum varige driftsmidler		10 770 613	10 770 613
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		416 450	292 954
Kundefordringer		18 512	33 900
Andre fordringer		25 315	29 571
Sum fordringer		460 276	356 425
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 570 172	3 291 920
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 030 449</b>	<b>3 648 345</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 801 062</b>	<b>14 418 958</b>

Balanserapport 2022 for Nordensvei Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nordensvei Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	8 100	8 100
Annen egenkapital	11	2 063 132	1 285 461
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 071 232</b>	<b>1 293 561</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	9 916 034	10 403 818
Borettsinnskudd	13	2 240 050	2 240 050
Sum langsiktig gjeld		12 156 084	12 643 868
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		550 910	422 012
Annen kortsiktig gjeld		22 836	59 517
Sum kortsiktig gjeld		573 746	481 529
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 729 830</b>	<b>13 125 397</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 801 062</b>	<b>14 418 958</b>

Nordensvei Borettslag

Geir Halvorsen  
Styrets leder

Oddny Waaler  
Styremedlem

Morten Sørle  
Styremedlem

Hege Karlsen  
Styremedlem

Ole Martin Kolbjørnshus  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Nordensvei Borettslag



## 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 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	3 260 556	2 963 916	3 260 516	3 225 639
Parkeringsplasser	234 000	213 840	244 800	293 760
Stipulerte avdrag	540 108	509 976	540 000	440 000
Stipulerte rentekostnader	170 244	200 088	170 000	427 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 204 908</b>	<b>3 887 820</b>	<b>4 215 316</b>	<b>4 386 399</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	12 305	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>12 305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre inntekter gjelder refusjon av kostnader knyttet til drift av tjenestebil 2020 fra Riimäkiveien Brl.



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300	42 300	42 300
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>	<b>342 300</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. bevertning styremøter og julebord 2022 (kr 6 252,-), ref. note 9.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Forretningsførsel	117 308	114 000	117 406	117 307
Juridisk rådgivning	0	0	10 000	10 000
Revisjon	5 563	5 563	5 600	5 600
Tilleggstjenester	5 240	0	0	0
Vedlikeholdsplan	913	913	1 000	1 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>129 024</b>	<b>120 476</b>	<b>134 006</b>	<b>133 907</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brannsikring	3 750	0	5 000	5 000
Bygninger	13 103	2 159	200 000	11 330
Dugnad	1 552	2 121	5 000	5 000
Elektro	0	10 142	10 000	10 000
Utvendig anlegg	3 693	21 632	50 000	50 000
VVS	0	0	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>22 098</b>	<b>36 054</b>	<b>280 000</b>	<b>91 330</b>

## Note 6 Energi og fyring

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Strøm	142 849	137 567	125 000	150 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>142 849</b>	<b>137 567</b>	<b>125 000</b>	<b>150 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Renhold	92 000	73 516	80 000	85 000
Sameie/velforening	681 289	482 274	706 603	805 863
Søppeltømming / container	55 183	49 105	35 000	50 000
Vaktmester	262 674	227 498	240 000	267 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 091 146</b>	<b>832 392</b>	<b>1 061 603</b>	<b>1 207 863</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	5 000	1 000
Nøkler, låser, skilt	10 313	8 297	10 000	1 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>10 313</b>	<b>8 297</b>	<b>15 000</b>	<b>2 000</b>
Generalforsamling	9 990	10 255	10 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	6 252	660	1 000	15 000
Lisenser/software	21 330	27 059	23 000	1 100
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>37 573</b>	<b>37 974</b>	<b>34 000</b>	<b>28 100</b>
Gave, ikke	1 000	10 578	0	0
Bank og kortgebyrer	6 056	3 891	3 000	5 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>7 056</b>	<b>14 469</b>	<b>3 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>54 941</b>	<b>60 740</b>	<b>52 000</b>	<b>35 100</b>

## Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr 01.01:	9 796 613	974 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12:	9 796 613	974 000
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0
<b>Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokført verdi pr 31.12:</b>	<b>9 796 613</b>	<b>974 000</b>

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 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 8 100 fordelt på 81 à kr. 100.



## Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 285 461	670 380
Tilført til/fra EK fra årets resultat	777 671	615 081
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 063 132	1 285 461

## Note 12 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94927032664</b>
<b>Lånetype:</b>	<b>Annuitet</b>
<b>Opptaksår:</b>	<b>2019</b>
<b>Rentesats:</b>	<b>3.450 %</b>
<b>Beregnet innfridd:</b>	<b>30.06.2039</b>
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	<b>10 403 818</b>
<b>Avdrag i perioden:</b>	<b>487 784</b>
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>9 916 034</b>

## Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 156 084	12 643 868
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 770 613	10 770 613
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	14 240 050	14 240 050

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 15 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 166 816</b>	<b>3 059 435</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	777 671	615 081
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-487 784	-507 701
B. Årets endring i disponible midler	289 887	107 380
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 456 703</b>	<b>3 166 816</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 030 449	3 648 345
- Kortsiktig gjeld	573 746	481 529
= <b>Disponible midler 31.12</b>	<b>3 456 703</b>	<b>3 166 816</b>

## Note 16 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 81/1802 deler.

Sameiet Skjetten Garasjehus hvor vår andel er 65/221 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.



Til generalforsamlingen i Nordensvei Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordensvei Borettslag som viser et overskudd på NOK 777 671. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avvirket.

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 6. april 2023  
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  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.

SIGNICAT



## **INFORMASJON OM Nordensvei BORETTSLAG**

Nordensvei Brl ble stiftet 1975.

Borettslagets styre har kontor i styrerommet ved bodene utenfor 209  
Styret kan også kontaktes på telefon (Se oppslag i postkassegangen) og e-post  
[styret@nordensvei.no](mailto:styret@nordensvei.no)

Mer informasjon finnes på [www.Nordensvei.no](http://www.Nordensvei.no).

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

## **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96.  
Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem via Styret.com for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

## **ARBEIDSMILJØ**

Borettslaget har 4 mannlige og 3 kvinnelige styre/varamedlemmer. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Borettslaget har avtale med ROV Roger Olsen Vedlikehold AS om vaktmestertjeneste.

## **RENHOLD**

Firmaet Renhold Senter er engasjert til å vaske fellesarealene.



## **PARKERING**

Borettslaget har 65 parkeringsplasser i garasjehuset og plassene følger respektive leiligheter. Det er 12 motorvarme plasser på garasjetaket og der er pr 31/12-2022 ingen ledige plasser. Det er også 6 semi hurtigladere på nedre gjesteparkering.

## **NØKLER**

Nøkler kan fås ved henvendelse Roger Olsen Vedlikehold AS og må betales av den enkelte.

## **BRUKSOVERLATING / UMLEIE**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra [www.Bori.no](http://www.Bori.no)

## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **KABEL-TV / BREDBÅND**

### **Telia Norge AS**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. 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.

## **ENERGIMERKING**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **FORSIKRINGER**

### **Bygninger**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Gjensidige må styreleder kontaktes.**



**Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.