



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 939 359
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE ØREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torgg 5/7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Inger Stenersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	684 970	644 688
Sum inntekter		684 970	644 688
Kostnader			
Lønnskostnad	2	36 512	36 512
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	514 719	367 270
Sum kostnader		551 231	403 782
Driftsresultat		133 739	240 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 701	181
Annen finansinntekt		2 786	2 588
Sum finansinntekter		5 487	2 769
Annen rentekostnad		84 448	50 406
Sum finanskostnader		84 448	50 406
Netto finans		-78 961	-47 637
Ordinært resultat før skattekostnad		54 778	193 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		54 778	193 269
Årsresultat		54 778	193 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 778	193 269
Sum overføringer og disponeringer		54 778	193 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 112 955	1 112 955
Sum varige driftsmidler		1 112 955	1 112 955
Sum anleggsmidler		1 112 955	1 112 955
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	30
Andre fordringer		56 925	18 684
Sum fordringer		56 925	18 714
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	244 565	276 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 565	276 630
Sum omløpsmidler		301 490	295 344
SUM EIENDELER		1 414 445	1 408 299
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-364 506	-419 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-364 506	-419 283
Sum egenkapital	10	-363 306	-418 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 637 338	1 707 067
Øvrig langsiktig gjeld		72 000	72 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 709 338	1 779 067
Sum langsiktig gjeld		1 709 338	1 779 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 403	31 761
Annen kortsiktig gjeld		1 011	15 554
Sum kortsiktig gjeld		68 414	47 315
Sum gjeld		1 777 752	1 826 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 414 446	1 408 299



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 523025

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 939 359
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE ØREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torgg 5/7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Inger Stenersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 954 939 359
NEDRE ØREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	684 970	644 688
Sum inntekter		684 970	644 688
Kostnader			
Lønnskostnad	2	36 512	36 512
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	514 719	367 270
Sum kostnader		551 231	403 782
Driftsresultat		133 739	240 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 701	181
Annen finansinntekt		2 786	2 588
Sum finansinntekter		5 487	2 769
Annen rentekostnad		84 448	50 406
Sum finanskostnader		84 448	50 406
Netto finans		-78 961	-47 637
Ordinært resultat før skattekostnad		54 778	193 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		54 778	193 269
Årsresultat		54 778	193 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		54 778	193 269
Sum overføringer og disponeringer		54 778	193 269



Organisasjonsnr: 954 939 359
NEDRE ØREN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 112 955	1 112 955
Sum varige driftsmidler		1 112 955	1 112 955
Sum anleggsmidler		1 112 955	1 112 955
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	30
Andre fordringer		56 925	18 684
Sum fordringer		56 925	18 714
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	244 565	276 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 565	276 630
Sum omløpsmidler		301 490	295 344
SUM EIENDELER		1 414 445	1 408 299
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-364 506	-419 283
Sum opptjent egenkapital		-364 506	-419 283
Sum egenkapital	10	-363 306	-418 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 637 338	1 707 067



Øvrig langsiktig gjeld	72 000	72 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 709 338	1 779 067
Sum langsiktig gjeld	1 709 338	1 779 067
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	67 403	31 761
Annen kortsiktig gjeld	1 011	15 554
Sum kortsiktig gjeld	68 414	47 315
Sum gjeld	1 777 752	1 826 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 414 446	1 408 299



Organisasjonsnr: 954 939 359
NEDRE ØREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Østlandske Revisorer AS

Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Nedre Øren Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Øren Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 54.778. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023 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 (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, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

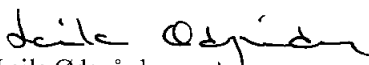
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 17. mars 2024
Østlandske Revisorer AS


Laila Ødegården
Statsautorisert revisor



Disponible midler Nedre Øren Borettslag

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2023	Ar 2022
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	248 029	134 558
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	54 778	193 269
Opptak lån / avdrag på lån	-69 730	-79 798
Årets endring i disponible midler	-14 952	113 471
Disponible midler 31.12	233 077	248 029



Resultatregnskap Nedre Øren Borettslag - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	684 970	644 688	689 760	738 000
Sum inntekter		684 970	644 688	689 760	738 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	36 512	36 512	36 512	45 640
Kommunale avgifter		135 560	132 388	141 500	165 485
Strøm og annen energi	3	9 760	10 227	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	123 426	11 338	86 000	62 000
Løpende driftskostnader	5	55 281	50 515	74 000	74 000
Administrativ konsulentbistand	6	73 891	71 977	73 516	77 502
Digitale tjenester		82 445	60 001	75 000	75 000
Forsikringer		31 394	25 935	31 000	31 000
Andre driftskostnader	7	2 962	4 889	12 000	12 000
Sum driftskostnader		551 232	403 782	539 528	552 627
Driftsresultat		133 738	240 906	150 232	185 373
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		2 701	181	0	0
Andre finansinntekter		2 786	2 588	0	0
Rentekostnader		84 448	50 406	97 349	114 443
Sum finansinntekter / finanskostnader		-78 961	-47 637	-97 349	-114 443
Årets resultat		54 778	193 269	52 883	70 930
Disponering:					
Overført annen egenkapital		54 778	193 269	0	0
Sum disponeringer		54 778	193 269	0	0

klientnr. 30 Nedre Øren Borettslag org.nr. 954939359



Balanse - Nedre Øren Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	11 292	11 292
Bygninger	8	1 101 663	1 101 663
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 112 955	1 112 955
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	30
Andre fordringer		56 925	18 684
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	244 565	276 630
Sum omløpsmidler		301 490	295 344
SUM EIENDELER		1 414 445	1 408 299

klientnr. 30 Nedre Øren Borettslag org.nr. 954939359



Balanse - Nedre Øren Borettslag - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		-364 506	-419 283
Sum egenkapital	10	-363 306	-418 083
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	1 637 338	1 707 067
Borettsinnskudd		72 000	72 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	14 370
Leverandørgjeld		67 403	31 761
Påløpne renter		206	206
Annen kortsiktig gjeld		805	978
Sum gjeld		1 777 750	1 826 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 414 445	1 408 299

Sted: _____, dato: _____

Inger Stenersen
Styreleder

Hans Joachim Desserud
Styremedlem

Henriette Brevig
Styremedlem

klientnr. 30 Nedre Øren Borettslag org.nr. 954939359



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 - fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	684 970	644 688
Sum	684 970	644 688



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5330 Styrehonorar	32 000	32 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 512	4 512
Sum	36 512	36 512

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2023.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	9 760	10 227
Sum	9 760	10 227

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	120 998	9 283
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	242	796
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 186	1 260
Sum	123 426	11 338

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6330 Vaktmestertjenester	1 675	14 996
6360 Renhold	28 875	28 944
6395 Sommer og vintervedlikehold	24 731	6 575
Sum	55 281	50 515

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	3 775	3 250
6710 Forretningsførerhonorar	70 116	68 142
6711 Honorar administrative tjenester	0	585
Sum	73 891	71 977



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6400 Leie maskiner	0	1 919
6500 Verktøy	0	100
6550 Driftsmateriale	852	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	406
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	225
7720 Generalforsamling / Årsmøte	910	156
7770 Bank og kortgebyrer	1 200	1 200
7781 Sosiale tiltak	0	884
Sum	2 962	4 889

Note 8 - Eiendom

	År 2023	År 2022
1150 Tomter	11 292	11 292
1100 Bygninger	570 899	570 899
1101 Rehabilitering og påkostninger	465 450	465 450
1104 Sjøpøllhus, boder og andre mindre bygg	65 315	65 315
Sum	1 112 955	1 112 955

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Innestående på driftskonto

	År 2023	År 2022
1930 Driftskonto Boligbanken	187 090	276 630
1933 Bankinnskudd sparekonto Boligbanken	57 474	0
Sum	244 565	276 630

Note 10 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Innskutt egenkapital	1 200	1 200
Oppjent egenkapital	-364 506	-419 283
SUM EGENKAPITAL	-363 306	-418 083

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Piperehab./refinansier
Lånenummer:	12138051550
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 040 000
Lånesaldo 01.01:	1 707 067
Avdrag i perioden:	69 730
Lånesaldo 31.12:	1 637 338
Saldo 5 år frem i tid:	1 243 944

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138051550	12	136 445	1 637 340

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.



Resultat og balanse med noter for Nedre Øren Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Øren Borettslag

Styreleder	Inger Stenersen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Henriette Brevig (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Hans Joachim Desserud (sign.)	17.03.2024