



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 206 160
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NOVIKVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ranheimgata 3
8622 MO I RANA

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: Torbjørn Gylt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 750 008	1 592 388
Sum inntekter		1 750 008	1 592 388
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	53 122	92 889
Annen driftskostnad	3,4,5	10 575 002	4 174 984
Sum kostnader		10 628 123	4 267 872
Driftsresultat		-8 878 115	-2 675 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		733	2 782
Sum finansinntekter		733	2 782
Annen rentekostnad		228 200	69 678
Sum finanskostnader		228 200	69 678
Netto finans		-227 466	-66 895
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 105 583	-2 742 381
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 105 583	-2 742 381
Årsresultat		-9 105 581	-2 742 379
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-9 105 581	-446 503
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-2 295 876
Sum overføringer og disponeringer		-9 105 581	-2 742 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7	4 553 527	4 553 527
Sum varige driftsmidler		4 553 527	4 553 527
Sum anleggsmidler		4 553 527	4 553 527
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		342 796	299 984
Sum fordringer		342 796	299 984
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 530	963 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 530	963 154
Sum omløpsmidler		1 954 326	1 263 138
SUM EIENDELER		6 507 853	5 816 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-9 552 085	-446 503
Sum opptjent egenkapital		9 552 085	446 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	8	-9 548 685	-443 103
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	956 000	956 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	14 582 454	4 902 909
Sum annen langsiktig gjeld		15 538 454	5 858 909
Sum langsiktig gjeld		15 538 454	5 858 908
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		498 504	376 781
Skyldige offentlige avgifter		3 663	14 350
Annen kortsiktig gjeld		15 917	9 730
Sum kortsiktig gjeld		518 083	400 860
Sum gjeld		16 056 537	6 259 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 507 853	5 816 665
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	15 538 454	5 858 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 491804

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 206 160
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NOVIKVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ranheimgata 3
8622 MO I RANA

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: Torbjørn Gylt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 950 206 160
NOVIKVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 750 008	1 592 388
Sum inntekter		1 750 008	1 592 388
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	53 122	92 889
Annen driftskostnad	3,4,5	10 575 002	4 174 984
Sum kostnader		10 628 123	4 267 872
Driftsresultat		-8 878 115	-2 675 484
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		733	2 782
Sum finansinntekter		733	2 782
Annen rentekostnad		228 200	69 678
Sum finanskostnader		228 200	69 678
Netto finans		-227 466	-66 895
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 105 583	-2 742 381
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 105 583	-2 742 381
Årsresultat		-9 105 581	-2 742 379
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-9 105 581	-446 503
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	-2 295 876
Sum overføringer og disponeringer		-9 105 581	-2 742 379



Organisasjonsnr: 950 206 160
NOVIKVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7	4 553 527	4 553 527
Sum varige driftsmidler		4 553 527	4 553 527

Sum anleggsmidler		4 553 527	4 553 527
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		342 796	299 984
Sum fordringer		342 796	299 984

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 530	963 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 530	963 154

Sum omløpsmidler		1 954 326	1 263 138
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		6 507 853	5 816 665
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400

Opptjent egenkapital

Udekket tap		-9 552 085	-446 503
Sum opptjent egenkapital		9 552 085	446 503

Sum egenkapital	8	-9 548 685	-443 103
-----------------	---	------------	----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Ansvarlig lånekapital	10	956 000	956 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	14 582 454	4 902 909



Sum annen langsiktig gjeld	15 538 454	5 858 909
Sum langsiktig gjeld	15 538 454	5 858 908
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	498 504	376 781
Skyldige offentlige avgifter	3 663	14 350
Annen kortsiktig gjeld	15 917	9 730
Sum kortsiktig gjeld	518 083	400 860
Sum gjeld	16 056 537	6 259 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 507 853	5 816 665
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	11 15 538 454	5 858 908



Organisasjonsnr: 950 206 160
NOVIKVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>	



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



Resultatregnskap 2021 Novikveien borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 750 008	1 590 888	1 749 992	1 837 492
Andre inntekter		0	1 500	0	0
Sum inntekter		1 750 008	1 592 388	1 749 992	1 837 492
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	1	12 750	17 150	30 000	30 000
Andre lønnskostnader	1	1 594	1 813	900	900
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	2 578	4 573	4 200	4 200
Refusjoner	1	0	-1 347	0	0
Styrehonorar	2	36 200	70 700	70 000	70 000
Revisjonshonorar	3	6 430	6 183	7 500	6 500
Forretningsførerhonorar		89 778	87 776	91 993	91 993
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		3 138	40 003	11 500	11 500
Drift/vedlikehold	4	9 584 120	3 128 717	13 910 000	2 410 000
Kabel-tv/internett		12 375	11 825	0	12 000
Forsikringer		297 658	265 919	296 215	315 517
Kommunale avgifter		566 983	614 978	738 740	595 332
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 386	4 812	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 822	2 956	1 200	1 200
Telefon og porto		1 222	1 337	4 300	4 300
Drift maskiner		159	308	0	0
Andre driftskostnader	5	9 931	10 170	27 100	27 100
Sum kostnader		10 628 123	4 267 872	15 195 648	3 582 542
DRIFTSRESULTAT		-8 878 115	-2 675 484	-13 445 656	-1 745 050
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		733	2 782	10 000	10 000
Rentekostnader		228 200	69 678	36 182	210 174
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-227 466	-66 895	-26 182	-200 174
RESULTAT		-9 105 581	-2 742 379	-13 471 838	-1 945 224
Overført udekket tap		-9 105 581	-446 503	0	0
Overført fra egenkapital		0	-2 295 876	0	0



Balanse 2021 Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6	534 527	534 527
Bygninger	7	4 019 000	4 019 000
Sum anleggsmidler		4 553 527	4 553 527
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		-4 691	0
Periodisering kostnader		347 487	299 984
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		1 611 530	963 154
Sum omløpsmidler		1 954 326	1 263 138
SUM EIENDELER		6 507 853	5 816 665



Balanse 2021 Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		3 400	3 400
Udekket tap		-9 552 085	-446 503
Sum egenkapital	8	-9 548 685	-443 103
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	9	2 024 752	2 182 802
Byggelån	9	12 557 702	2 720 107
Borettsinnskudd	10	956 000	956 000
Sum langsiktig gjeld		15 538 454	5 858 908
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 123	9 195
Mellomregning		1 339	45
Leverandørgjeld		497 165	376 736
Skyldig trekk og avgifter		3 663	14 350
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 594	344
Påløpte renter		200	191
Sum kortsiktig gjeld		518 083	400 860
Sum gjeld		16 056 537	6 259 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 507 853	5 816 665
Pantstillelser	11	15 538 454	5 858 908

Novikveien borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Christian Grønbech
Styreleder

Bjørn-Aage Lorentsen
Styremedlem

Roger Eliassen
Styremedlem

Bente Langseth
Styremedlem

128 Novikveien borettslag



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, er ført opp til pålydende.

Note 1 - Personalkostnader

	2021	2020
5100 Lønn til ansatte	12 750	17 150
5150 Opptjente feriepenger	1 594	1 813
5400 Arbeidsgiveravgift	2 496	4 480
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	81	92
5805 Refusjon arb.g.avgift	0	-1 347
Sum	16 921	22 188

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 36 200,-, herav til styrets leder kr 21 800.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 6 430,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2021	2020
6601 Drift/vedlikehold bygg	7 683	9 243
6602 Drift/vedlikehold VVS	33 627	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	9 745	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	82 332	53 966
6630 Egenandel forsikringskader	0	30 000
6640 Renovering av vegger/kledning/tak	9 450 735	3 035 508
Sum	9 584 120	3 128 717

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6490 Containerleie/tømming	6 600	6 600
7720 Generalforsamling	1 428	1 714
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 903	1 863
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	-7
Sum	9 931	10 170

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2008 for kr 534 527,-

Note 7 - Bygninger

Navn	Ansk.kost. IB	Tilgang	Regnsk.verdi UB	Kjøpsår
Bygninger	4 019 000	0	4 019 000	1972/1975
Sum bygninger	4 019 000	0	4 019 000	



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

	2021	2020
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-446 503	2 295 876
Årets resultat	-9 105 581	-2 742 379
Sum egenkapital pr. 31.12.	-9 548 685	-443 103

Negativ egenkapital

Balansen viser negativ egenkapital pga driftsunderskudd i de to siste årene som følge av renovering av bygninger. Borettslaget gjør fortløpende vurdering av felleskostnadene, og de er besluttet økt fra 01.01.22.

Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 34.



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering	Vedlikehold	Refinansiering
Lånenummer:	15064630226	12132972212	12129314670
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2014
Rentesats:	1.85 %	1.80 %	1.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.02.2022	30.06.2041	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000	1 000 000	1 997 345
Lånesaldo 01.01:	2 720 107	855 563	1 327 238
Avdrag i perioden:	0	35 208	122 842
Opptak i perioden:	9 837 595	0	0
Lånesaldo 31.12:	12 557 702	820 355	1 204 397
Saldo 5 år frem i tid:	14 011 968	639 332	561 990

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12129314670	12	38 738	464 856
	16	36 538	584 608
	2	28 172	56 344
	4	24 647	98 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132972212	12	26 386	316 632
	16	24 887	398 192
	2	19 189	38 378
	4	16 788	67 152
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15064630226	12	403 909	4 846 908
	16	380 962	6 095 392
	2	293 742	587 484
	4	256 982	1 027 928

Note 10 - Borettsinnskudd

	2021	2020
2250 Borettsinnskudd	956 000	956 000
Sum	956 000	956 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 4 553 527,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 15 538 454,- pr. 31.12.

128 Novikveien borettslag



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	862 278	1 041 019
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-9 105 581	-2 742 379
Avdrag langsiktige lån	-158 050	-156 468
Opptak av langsiktig gjeld	9 837 595	2 720 107
B. Årets endring disponible midler	573 964	-178 741
C. Disponible midler	1 436 242	862 278
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 954 326	1 263 138
Kortsiktig gjeld	-518 083	-400 860
Disponible midler	1 436 242	862 278



Resultat og balanse med noter for Novikveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Novikveien borettslag

Styreleder	Christian Grønbech (sign.)	02.06.2022
Styremedlem	Bente Langseth (sign.)	02.06.2022
Styremedlem	Bjørn-Aage Lorentsen (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Roger Eliassen (sign.)	07.04.2022



KPMG AS
Midtregate 10
Postboks 72
8601 Mo i Rana

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Novikveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Novikveien Borettslags årsregnskap som 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,
- 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 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.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnr: WLGOE-0E2IT-44JT4-LIE4W-PGD73-52K20



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Mo i Rana, 03.06.2022
KPMG AS

John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Eilif Johansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-2890353

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-03 09:09:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WLGOE-0E2IT-44JT4-LIE4W-PGD73-52K20

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



KPMG AS
Midtregate 10
Postboks 72
8601 Mo i Rana

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Novikveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Novikveien Borettslags årsregnskap som 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,
- 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 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.

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnr: WLGOE-0E2IT-44JT4-LIE4W-PGD73-52K20



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Mo i Rana, 03.06.2022
KPMG AS

John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Eilif Johansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-2890353

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-03 09:09:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WLGOE-0E2IT-44JT4-LIE4W-PGD73-52K20

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>