



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 087 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Odd Reinlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	5 394 776	4 920 154
Sum inntekter		5 394 776	4 920 154
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	337 662	318 190
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	4 163 220	4 146 047
Sum kostnader		4 500 881	4 464 235
Driftsresultat		893 895	455 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 007	1 790
Sum finansinntekter		2 007	1 790
Annen rentekostnad		152 165	207 532
Sum finanskostnader		152 165	207 532
Netto finans		-150 158	-205 742
Ordinært resultat før skattekostnad		743 736	250 175
Ordinært resultat etter skattekostnad		743 736	250 175
Årsresultat		743 736	250 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	743 736	250 176
Sum overføringer og disponeringer		743 736	250 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	12 394 967	12 394 967
Sum varige driftsmidler		12 394 967	12 394 967
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		63 428	10 703
Andre fordringer		437 114	412 703
Sum fordringer		500 542	423 406
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 653 312	1 664 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 653 312	1 664 572
Sum omløpsmidler		2 153 854	2 087 979
SUM EIENDELER		14 548 821	14 482 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 574 218	830 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		1 574 218	830 482
Sum egenkapital		1 582 618	838 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	8 624 720	9 248 019
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	4 209 820	4 209 820
Sum annen langsiktig gjeld		12 834 540	13 457 839
Sum langsiktig gjeld		12 834 540	13 457 839
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 481	186 176
Annen kortsiktig gjeld		24 182	49
Sum kortsiktig gjeld		131 663	186 225
Sum gjeld		12 966 203	13 644 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 548 821	14 482 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 291790

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 087 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: C/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Odd Reinlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 848 087 602
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	5 394 776	4 920 154
Sum inntekter		5 394 776	4 920 154
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	337 662	318 190
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	4 163 220	4 146 047
Sum kostnader		4 500 881	4 464 235
Driftsresultat		893 895	455 919
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 007	1 790
Sum finansinntekter		2 007	1 790
Annen rentekostnad		152 165	207 532
Sum finanskostnader		152 165	207 532
Netto finans		-150 158	-205 742
Ordinært resultat før skattekostnad		743 736	250 175
Ordinært resultat etter skattekostnad		743 736	250 175
Årsresultat		743 736	250 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	743 736	250 176
Sum overføringer og disponeringer		743 736	250 176



Organisasjonsnr: 848 087 602
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	12 394 967	12 394 967
Sum varige driftsmidler		12 394 967	12 394 967
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		63 428	10 703
Andre fordringer		437 114	412 703
Sum fordringer		500 542	423 406
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 653 312	1 664 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 653 312	1 664 572
Sum omløpsmidler		2 153 854	2 087 979
SUM EIENDELER		14 548 821	14 482 946
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 574 218	830 482
Sum opptjent egenkapital		1 574 218	830 482
Sum egenkapital		1 582 618	838 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	8 624 720	9 248 019



Øvrig langsiktig gjeld	13,14	4 209 820	4 209 820
Sum annen langsiktig gjeld		12 834 540	13 457 839
Sum langsiktig gjeld		12 834 540	13 457 839
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 481	186 176
Annen kortsiktig gjeld		24 182	49
Sum kortsiktig gjeld		131 663	186 225
Sum gjeld		12 966 203	13 644 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 548 821	14 482 946



Organisasjonsnr: 848 087 602
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 310 276	4 920 154	5 229 748	5 717 554
Andre inntekter	2	84 500	0	0	0
Sum inntekter		5 394 776	4 920 154	5 229 748	5 717 554
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	41 727	29 190	41 727	41 727
Styrehonorar	4	295 935	289 000	295 936	305 109
Revisjonshonorar	4	5 625	5 575	6 090	5 700
Forretningsførerhonorar		119 428	116 632	119 430	122 891
Konsulent tjenester	5	27 199	70 288	43 600	162 741
Kontingenter		33 734	32 109	32 109	34 276
Drift og vedlikehold	6	1 000 777	1 169 007	929 000	867 000
Større vedlikehold/påkostninger		318 608	197 165	604 250	150 000
Forsikringer		373 218	346 245	364 682	391 429
Kommunale avgifter		1 680 670	1 591 560	1 673 000	1 932 770
Eiendomsskatt		220 950	213 626	224 000	254 093
Kostnader til sameier		276 321	314 427	338 611	406 392
Energi/fyring	7	30 325	24 678	60 000	50 000
Andre driftskostnader	8	76 365	64 735	80 900	148 200
Sum kostnader		4 500 881	4 464 235	4 813 335	4 872 328
Driftsresultat		893 895	455 919	416 413	845 226
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 007	1 790	1 500	1 500
Rentekostnader		152 165	207 532	162 260	188 000
Sum finansposter		-150 158	-205 742	-160 760	-186 500
Årets resultat		743 736	250 176	255 653	658 726
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	743 736	250 176	0	0
Sum disponering		743 736	250 176	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	4 497 547	4 497 547
Bygninger	9, 14	7 897 420	7 897 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		63 428	10 703
Kortsiktige fordringer		30 789	35 988
Forskuddsbetalte kostnader		406 325	376 715
Bank		1 653 312	1 664 572
Sum omløpsmidler		2 153 854	2 087 979
SUM EIENDELER		14 548 821	14 482 946



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	8 400	8 400
Opptjent egenkapital	11	1 574 218	830 482
Sum egenkapital		1 582 618	838 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	8 624 720	9 248 019
Borettsinnskudd	13, 14	4 201 820	4 201 820
Garasje innskudd		8 000	8 000
Sum langsiktig gjeld		12 834 540	13 457 839
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		23 403	49
Leverandørgjeld		107 481	186 176
Påløpne renter		779	0
Sum kortsiktig gjeld		131 663	186 225
Sum gjeld		12 966 203	13 644 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 548 821	14 482 946

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Nordbyveien Borettslag

Odd Reinlie
Styreleder

Olafur Daniel Jonsson
Styremedlem

Omar El Alami
Styremedlem

Grete Fanny Berg
Styremedlem

Heidi Helvig
Styremedlem

268 Nordbyveien Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 011 372	3 616 596
Garasje	329 400	329 400
Renhold	8 640	5 184
Tilbygg	140 100	81 350
Stipulerte renter	162 084	285 744
Stipulerte avdrag	623 880	566 580
Motorvarmer	34 800	34 300
Parkeringsplasser/Carport	0	1 000
Sum	5 310 276	4 920 154



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Bruksrett ladeanlegg	84 500	0
Sum	84 500	0

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	41 727	40 749
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-11 559
Sum	41 727	29 190

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	295 935	289 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 625	5 575
Sum	301 560	294 575

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	14 268
Teknisk bistand	0	19 855
Vedlikeholdsplan/HMS	24 163	24 163
Andre forvaltningstjenester	3 036	12 002
Sum	27 199	70 288



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	364 871	313 545
Vedlikehold VVS	260 050	51 374
Vedlikehold elektro	91 266	588 463
Vedlikehold utvendige anlegg	80 331	49 433
Andre drift/vedl. holdskostn.	13 100	0
Kostnader til dugnad	894	707
Egenandel forsikringskader	20 000	0
Vaktmestertjenester	148 476	146 424
Snøbrøyting/strøing/feing	21 790	19 061
Sum	1 000 777	1 169 007

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	30 325	24 678
Sum	30 325	24 678

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	0	17 396
Lyspærer, sikringer m.m.	0	763
Verktøy og redskaper	352	0
Nøkler, låser og skilt	12 426	809
Andre driftsmaterialer	1 162	0
Skadedyrb. & Soppkontroll	31 869	8 918
Kontorrekvisita	4 233	4 828
Kostnader tillitsvalgte	0	3 435
Generalforsamling/årsmøte	19 830	13 879
Andre kontorkostnader	0	3 600
IT-Kostnader	0	2 943
Porto	1 512	1 428
Gaver	500	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 483	3 757
Velferdskostnader	0	2 980
Øreavrundning	-1	0
Sum	76 365	64 735



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 897 420	4 497 547
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 897 420	4 497 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 897 420	4 497 547

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 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	84	100	8 400

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	830 482	580 306
Tilført til/fra EK fra årets resultat	743 736	250 176
Opptjent egenkapital 31.12	1 574 218	830 482

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	90497172062	62018177949
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	1.65 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	08.07.2021
Opprinnelig lånebeløp:	9 250 000	10 272 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 248 019
Avdrag i perioden:	625 280	9 248 019
Opptak i perioden:	9 250 000	0
Lånesaldo 31.12:	8 624 720	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 344 340	0



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 826 540	13 449 839
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 394 967	12 394 967

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 451 820	14 501 820



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 901 754	2 252 654
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	743 736	250 176
Opptak langsiktig gjeld	9 250 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-9 873 299	-601 076
B. Årets endringer disponible midler	120 437	-350 900
C. Disponible midler 31.12	2 022 191	1 901 754
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 153 854	2 087 979
- Kortsiktig gjeld	131 663	186 225
= Disponible midler 31.12	2 022 191	1 901 754

Note 16 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 84/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2021	2020
Garantiansvar	3 083 115	3 901 717



Resultat og balanse med noter for Nordbyveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbyveien Borettslag

Styreleder	Odd Reinlie (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Omar El Alami (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Grete Fanny Berg (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Olafur Daniel Jonsson (sign.)	01.03.2022
Varamedlem	Edel Bratlie (sign.)	01.03.2022



Nordbyveien Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Odd Reinlie, Nordbyveien 77
Fungerende styremedlem, Edel Bratlie, Husebyveien 12 A
Styremedlem, Grete Fanny Berg, Nordbyveien 65
Styremedlem, Omar El Alami, Nordbyveien 33
Styremedlem, Olafur Daniel Jonsson, Nordbyveien 107
Varamedlem, Kenneth Barkat, Nordbyveien 129

Heidi Helvig, Nordbyveien 103, trakk seg som styremedlem 10.mai 2021, rett etter generalforsamlingen i 27.04.2021. Som varamedlem gikk Edel Bratlie inn som fungerende styremedlem fra samme dato.

Selskapsinformasjon

Nordbyveien Borettslag har organisasjonsnummer 848087602

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

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

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 848087602.

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Nordbyveien Borettslag , 848087602.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Nordbyveien Borettslag ble stiftet 1972.

Borettslaget består av 84 andelsboliger, fordelt på 12 bygninger med adressene Nordbyveien 19 til nr. 201

Eiendommen har gnr 71, bnr 38 i Lillestrøm kommune kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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 brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat 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, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har et web-basert (BORI-HMS) internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av HMS-tiltak i borettslaget. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.



Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 27.04.2021 har styret avholdt 14 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)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Bruksrett til parkeringsplasser
- Deltagelse på FO-møter

Større saker:

- Ferdigstilt ladeinfrastruktur for mulig lading av el-/hybrid gjennom avtale med Elaway (tidligere Ladeklar). Herunder kontroll og godkjenning av nye sikringskap, samt innbygging av disse.
- Arbeid med løsningsalternativer for parkering på borettslagets parkeringsplasser som beskrevet i protokoll fra generalforsamlingen 27.4.2021.
- Bytte av et stort antall av vinduer og terrassedører
- Beising av garasjer.
- Kommunikasjon med Lillestrøm kommune for å se på mulige fartsdempende tiltak for kjøring på borettslagets gangveieier.
- Møte med Bori BBL om mulig løsning vedrørende rørfornyning av avløpsrør.
- Møte med Bori Utbygging om implementering av BORI-VLP, en løsning for etablering av en vedlikeholdsplan for borettslagets bygningsmasse.

Andre tiltak:

- Gjennomført vår- og høstdugnad.
- Tenning av juletre i samarbeid med Aktive Skjetten.
- Etablert avtale med Rentokil for skadedyrbekjempelse.
- Rundskriv og e-post med informasjon til andelseiere.

Omsetning av andeler:

Det har blitt omsatt 5 andeler i perioden:

Andel: Solgt for:

268/30: Kr. 4.050.000
268/11: Kr. 5.220.000
268/5 : Kr. 4.430.000
268/32: Kr. 5.050.000
268/83 : Kr. 4.700.000

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 893.895 og et positivt årsresultat på kr 743.736. Årsresultatet er inklusive rentekostnader med tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.



Kommentarer til større negative avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vedlikeholds VVS har et negativt avvik på kr. 220.050 som skyldes ikke budsjettert utskifting av rør i vegg.

- Vedlikehold utenomhus har et negativt avvik på kr 50.331. Dette gjelder ikke budsjettert arbeid utført av Roger Olsen Vedlikehold.

- Inngått avtale med Rentokil for skadedyrbekjempelse. Tidligere leverandør opphørte. Negativt avvik kr.22.4569

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 2.022.191.

Det er gjennomført prioriterte vedlikeholdsoppgaver etter samråd med borettslagets fagmann og som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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

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

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

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

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

Planlagt vedlikehold

Borettslaget har lagt til grunn følgende vedlikehold:



- Beising av boenhet, vinduer og gjerder.
- Brannsikring - kontroll eller bytte av brannslukkingsapparat.
- Innkjøp av nye stiger.
- Utbedring av lekeplasser.
- Skifte ut vinduer/terrassedører og løpende nødvendig utvendig vedlikehold av bygningsmassen i samråd med borettslagets fagmann.
- Utenomhus arbeid, bl.a. beskjæring av trær

BORI-VLP

For å sette vedlikeholdet i system gjennom en vedlikeholdsplan, har styret valgt å implementere BORI-VLP. Dette er et web-basert system som levers av Bori Utbygging AS. Vedlikeholdsplanen, som baserer seg på en tilstandsvurdering av bygningsmassen utført av Bori Utbygging, vil gi styret en oversikt over vedlikeholdsoppgaver 10 år frem i tid. Bygningsmassen befares og vedlikeholdsplanen oppdateres hvert 2 år.

Dette gir borettslaget grunnlag for å planlegge dagens og fremtidens vedlikeholdsbehov, noe som vil gi en forutsigbarhet for når det gjelder å budsjettere felleskostnader.

Forsikring

Felleskostnader

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

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20814030. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Følgende gjelder for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Fremtind

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

Skadedyr

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

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

Ved skade

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

Bruksoverlating (utleie mm)

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

Om vedtektsfestet:

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.



Forkjøpsrett

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

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

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

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

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjeneste(n) 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.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 29 parkeringsplasser med uttak for motorvarmer og 63 garasjer. Det følger alltid en parkeringsplass eller garasje pr. boenhet. Det er egen venteliste for de andelseiere som har 2 biler og ønsker en parkeringsplass nummer 2.

I alle garasjer og for 15 uteplasser er det etablert ladeinfrastruktur for mulig anskaffelse av en ladeløsning gjennom Elaway (tidligere Ladeklar).

På borettslagets hjemmeside finner man informasjon om ladeløsningen samt bestillingsrutine for anskaffelse av ladeboks.

Driften av borettslaget

Styret har i perioden benyttet følgende eksterne aktører:

- Partner Elektro - elektriker arbeid
- Roger Olsen Vedlikehold - utenomhus arbeid
- BORI BBL-rådgivning
- Karlsen VVS
- Tømrer 1 - vedlikehold
- Fremtind forsikring og Søderberg & Partner
- Max Elektro - ladeinfrastruktur
- Elaway (tidligere Ladeklar) ladeløsning for el-/hybrid bil
- Rentokil - bekjempelse av skadedyr
- Bing Hodneland - advokat bistand

Kontakt med styret gjøres primært via styrets e-post adresse: Nordbyveien.br@gmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter for borettslaget, husordensregler samt parkeringsvedtekter som kan lastes ned fra borettslagets hjemmeside. Informasjon fra styret blir lagt ut på borettslagets hjemmeside: <https://www.nordbyveien.no> eller sendt



via e-post i form av rundskriv eller brev.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 310 276	4 920 154	5 229 748	5 717 554
Andre inntekter	2	84 500	0	0	0
Sum inntekter		5 394 776	4 920 154	5 229 748	5 717 554
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	41 727	29 190	41 727	41 727
Styrehonorar	4	295 935	289 000	295 936	305 109
Revisjonshonorar	4	5 625	5 575	6 090	5 700
Forretningsførerhonorar		119 428	116 632	119 430	122 891
Konsulenttjenester	5	27 199	70 288	43 600	162 741
Kontingenter		33 734	32 109	32 109	34 276
Drift og vedlikehold	6	1 000 777	1 169 007	929 000	867 000
Større vedlikehold/påkostninger		318 608	197 165	604 250	150 000
Forsikringer		373 218	346 245	364 682	391 429
Kommunale avgifter		1 680 670	1 591 560	1 673 000	1 932 770
Eiendomsskatt		220 950	213 626	224 000	254 093
Kostnader til sameier		276 321	314 427	338 611	406 392
Energi/fyring	7	30 325	24 678	60 000	50 000
Andre driftskostnader	8	76 365	64 735	80 900	148 200
Sum kostnader		4 500 881	4 464 235	4 813 335	4 872 328
Driftsresultat		893 895	455 919	416 413	845 226
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 007	1 790	1 500	1 500
Rentekostnader		152 165	207 532	162 260	188 000
Sum finansposter		-150 158	-205 742	-160 760	-186 500
Årets resultat		743 736	250 176	255 653	658 726
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	743 736	250 176	0	0
Sum disponering		743 736	250 176	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	4 497 547	4 497 547
Bygninger	9, 14	7 897 420	7 897 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		63 428	10 703
Kortsiktige fordringer		30 789	35 988
Forskuddsbetalte kostnader		406 325	376 715
Bank		1 653 312	1 664 572
Sum omløpsmidler		2 153 854	2 087 979
SUM EIENDELER		14 548 821	14 482 946



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	8 400	8 400
Opptjent egenkapital	11	1 574 218	830 482
Sum egenkapital		1 582 618	838 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	8 624 720	9 248 019
Borettsinnskudd	13, 14	4 201 820	4 201 820
Garasje innskudd		8 000	8 000
Sum langsiktig gjeld		12 834 540	13 457 839
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		23 403	49
Leverandørgjeld		107 481	186 176
Påløpne renter		779	0
Sum kortsiktig gjeld		131 663	186 225
Sum gjeld		12 966 203	13 644 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 548 821	14 482 946

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Nordbyveien Borettslag

Odd Reinlie
Styreleder

Olafur Daniel Jonsson
Styremedlem

Omar El Alami
Styremedlem

Grete Fanny Berg
Styremedlem

Heidi Helvig
Styremedlem

268 Nordbyveien Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 011 372	3 616 596
Garasje	329 400	329 400
Renhold	8 640	5 184
Tilbygg	140 100	81 350
Stipulerte renter	162 084	285 744
Stipulerte avdrag	623 880	566 580
Motorvarmer	34 800	34 300
Parkeringsplasser/Carport	0	1 000
Sum	5 310 276	4 920 154



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Bruksrett ladeanlegg	84 500	0
Sum	84 500	0

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	41 727	40 749
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-11 559
Sum	41 727	29 190

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	295 935	289 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 625	5 575
Sum	301 560	294 575

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	14 268
Teknisk bistand	0	19 855
Vedlikeholdsplan/HMS	24 163	24 163
Andre forvaltningstjenester	3 036	12 002
Sum	27 199	70 288



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	364 871	313 545
Vedlikehold VVS	260 050	51 374
Vedlikehold elektro	91 266	588 463
Vedlikehold utvendige anlegg	80 331	49 433
Andre drift/vedl. holdskostn.	13 100	0
Kostnader til dugnad	894	707
Egenandel forsikringskader	20 000	0
Vaktmestertjenester	148 476	146 424
Snøbrøyting/strøing/feing	21 790	19 061
Sum	1 000 777	1 169 007

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	30 325	24 678
Sum	30 325	24 678

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	0	17 396
Lyspærer, sikringer m.m.	0	763
Verktøy og redskaper	352	0
Nøkler, låser og skilt	12 426	809
Andre driftsmaterialer	1 162	0
Skadedyrb. & Soppkontroll	31 869	8 918
Kontorrekvisita	4 233	4 828
Kostnader tillitsvalgte	0	3 435
Generalforsamling/årsmøte	19 830	13 879
Andre kontorkostnader	0	3 600
IT-Kostnader	0	2 943
Porto	1 512	1 428
Gaver	500	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 483	3 757
Velferdskostnader	0	2 980
Øreavrundning	-1	0
Sum	76 365	64 735



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 897 420	4 497 547
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 897 420	4 497 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 897 420	4 497 547

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 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	84	100	8 400

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	830 482	580 306
Tilført til/fra EK fra årets resultat	743 736	250 176
Opptjent egenkapital 31.12	1 574 218	830 482

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	90497172062	62018177949
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	1.65 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	08.07.2021
Opprinnelig lånebeløp:	9 250 000	10 272 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 248 019
Avdrag i perioden:	625 280	9 248 019
Opptak i perioden:	9 250 000	0
Lånesaldo 31.12:	8 624 720	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 344 340	0



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 826 540	13 449 839
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 394 967	12 394 967

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 451 820	14 501 820



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 901 754	2 252 654
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	743 736	250 176
Opptak langsiktig gjeld	9 250 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-9 873 299	-601 076
B. Årets endringer disponible midler	120 437	-350 900
C. Disponible midler 31.12	2 022 191	1 901 754
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 153 854	2 087 979
- Kortsiktig gjeld	131 663	186 225
= Disponible midler 31.12	2 022 191	1 901 754

Note 16 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 84/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2021	2020
Garantiansvar	3 083 115	3 901 717



Resultat og balanse med noter for Nordbyveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbyveien Borettslag

Styreleder	Odd Reinlie (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Omar El Alami (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Grete Fanny Berg (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Olafur Daniel Jonsson (sign.)	01.03.2022
Varamedlem	Edel Bratlie (sign.)	01.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 310 276	4 920 154	5 229 748	5 717 554
Andre inntekter	2	84 500	0	0	0
Sum inntekter		5 394 776	4 920 154	5 229 748	5 717 554
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	41 727	29 190	41 727	41 727
Styrehonorar	4	295 935	289 000	295 936	305 109
Revisjonshonorar	4	5 625	5 575	6 090	5 700
Forretningsførerhonorar		119 428	116 632	119 430	122 891
Konsulent tjenester	5	27 199	70 288	43 600	162 741
Kontingenter		33 734	32 109	32 109	34 276
Drift og vedlikehold	6	1 000 777	1 169 007	929 000	867 000
Større vedlikehold/påkostninger		318 608	197 165	604 250	150 000
Forsikringer		373 218	346 245	364 682	391 429
Kommunale avgifter		1 680 670	1 591 560	1 673 000	1 932 770
Eiendomsskatt		220 950	213 626	224 000	254 093
Kostnader til sameier		276 321	314 427	338 611	406 392
Energi/fyring	7	30 325	24 678	60 000	50 000
Andre driftskostnader	8	76 365	64 735	80 900	148 200
Sum kostnader		4 500 881	4 464 235	4 813 335	4 872 328
Driftsresultat		893 895	455 919	416 413	845 226
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		2 007	1 790	1 500	1 500
Rentekostnader		152 165	207 532	162 260	188 000
Sum finansposter		-150 158	-205 742	-160 760	-186 500
Årets resultat		743 736	250 176	255 653	658 726
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	743 736	250 176	0	0
Sum disponering		743 736	250 176	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	4 497 547	4 497 547
Bygninger	9, 14	7 897 420	7 897 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		63 428	10 703
Kortsiktige fordringer		30 789	35 988
Forskuddsbetalte kostnader		406 325	376 715
Bank		1 653 312	1 664 572
Sum omløpsmidler		2 153 854	2 087 979
SUM EIENDELER		14 548 821	14 482 946



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	8 400	8 400
Opptjent egenkapital	11	1 574 218	830 482
Sum egenkapital		1 582 618	838 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	8 624 720	9 248 019
Borettsinnskudd	13, 14	4 201 820	4 201 820
Garasje innskudd		8 000	8 000
Sum langsiktig gjeld		12 834 540	13 457 839
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		23 403	49
Leverandørgjeld		107 481	186 176
Påløpne renter		779	0
Sum kortsiktig gjeld		131 663	186 225
Sum gjeld		12 966 203	13 644 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 548 821	14 482 946

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Nordbyveien Borettslag

Odd Reinlie
Styreleder

Olafur Daniel Jonsson
Styremedlem

Omar El Alami
Styremedlem

Grete Fanny Berg
Styremedlem

Heidi Helvig
Styremedlem

268 Nordbyveien Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 011 372	3 616 596
Garasje	329 400	329 400
Renhold	8 640	5 184
Tilbygg	140 100	81 350
Stipulerte renter	162 084	285 744
Stipulerte avdrag	623 880	566 580
Motorvarmer	34 800	34 300
Parkeringsplasser/Carport	0	1 000
Sum	5 310 276	4 920 154



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Bruksrett ladeanlegg	84 500	0
Sum	84 500	0

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	41 727	40 749
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-11 559
Sum	41 727	29 190

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	295 935	289 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 625	5 575
Sum	301 560	294 575

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	14 268
Teknisk bistand	0	19 855
Vedlikeholdsplan/HMS	24 163	24 163
Andre forvaltningstjenester	3 036	12 002
Sum	27 199	70 288



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	364 871	313 545
Vedlikehold VVS	260 050	51 374
Vedlikehold elektro	91 266	588 463
Vedlikehold utvendige anlegg	80 331	49 433
Andre drift/vedl. holdskostn.	13 100	0
Kostnader til dugnad	894	707
Egenandel forsikringskader	20 000	0
Vaktmestertjenester	148 476	146 424
Snøbrøyting/strøing/feing	21 790	19 061
Sum	1 000 777	1 169 007

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	30 325	24 678
Sum	30 325	24 678

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	0	17 396
Lyspærer, sikringer m.m.	0	763
Verktøy og redskaper	352	0
Nøkler, låser og skilt	12 426	809
Andre driftsmaterialer	1 162	0
Skadedyrb. & Soppkontroll	31 869	8 918
Kontorrekvisita	4 233	4 828
Kostnader tillitsvalgte	0	3 435
Generalforsamling/årsmøte	19 830	13 879
Andre kontorkostnader	0	3 600
IT-Kostnader	0	2 943
Porto	1 512	1 428
Gaver	500	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 483	3 757
Velferdskostnader	0	2 980
Øreavrundning	-1	0
Sum	76 365	64 735



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 897 420	4 497 547
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 897 420	4 497 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 897 420	4 497 547

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 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	84	100	8 400

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	830 482	580 306
Tilført til/fra EK fra årets resultat	743 736	250 176
Opptjent egenkapital 31.12	1 574 218	830 482

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	90497172062	62018177949
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	1.65 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	08.07.2021
Opprinnelig lånebeløp:	9 250 000	10 272 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 248 019
Avdrag i perioden:	625 280	9 248 019
Opptak i perioden:	9 250 000	0
Lånesaldo 31.12:	8 624 720	0
Saldo 5 år frem i tid:	5 344 340	0



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 826 540	13 449 839
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 394 967	12 394 967

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 451 820	14 501 820



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 901 754	2 252 654
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	743 736	250 176
Opptak langsiktig gjeld	9 250 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-9 873 299	-601 076
B. Årets endringer disponible midler	120 437	-350 900
C. Disponible midler 31.12	2 022 191	1 901 754
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 153 854	2 087 979
- Kortsiktig gjeld	131 663	186 225
= Disponible midler 31.12	2 022 191	1 901 754

Note 16 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 84/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2021	2020
Garantiansvar	3 083 115	3 901 717



Resultat og balanse med noter for Nordbyveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbyveien Borettslag

Styreleder	Odd Reinlie (sign.)	02.03.2022
Styremedlem	Omar El Alami (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Grete Fanny Berg (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Olafur Daniel Jonsson (sign.)	01.03.2022
Varamedlem	Edel Bratlie (sign.)	01.03.2022



Til generalforsamlingen i Nordbyveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordbyveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 743 736. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



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

An Association of
Independent Accounting Firms



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 3. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03.03.2022 21.40.55

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



Til generalforsamlingen i Nordbyveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordbyveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 743 736. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



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

An Association of
Independent Accounting Firms



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 3. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03.03.2022 21.40.55

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