



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 344 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDENSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ 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: Geir Halvorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### 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, 07.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 887 820	3 806 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 887 820</b>	<b>3 806 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	342 300	342 300
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	2 773 239	2 485 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 115 540</b>	<b>2 827 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 280</b>	<b>978 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 460	23 808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 460</b>	<b>23 808</b>
Annen rentekostnad		179 660	227 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>179 660</b>	<b>227 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 199</b>	<b>-203 700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	10	0	104 753
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	615 081	670 380
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	10 770 613	10 770 613
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 900	7 535
Andre fordringer		322 525	295 306
<b>Sum fordringer</b>		<b>356 425</b>	<b>302 841</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 291 920	3 014 178
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 291 920</b>	<b>3 014 178</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 648 345</b>	<b>3 317 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 418 958</b>	<b>14 087 632</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	8 100	8 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100</b>	<b>8 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 285 461	670 380



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 285 461</b>	<b>670 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 293 561</b>	<b>678 480</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	10 403 818	10 911 519
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	2 240 050	2 240 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 643 868</b>	<b>13 151 569</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 643 868</b>	<b>13 151 569</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		422 012	236 700
Annen kortsiktig gjeld		59 517	20 884
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 529</b>	<b>257 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 125 397</b>	<b>13 409 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 418 958</b>	<b>14 087 632</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 545095

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 344 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDENSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ 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: Geir Halvorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**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, 30.06.2022



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 887 820	3 806 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 887 820</b>	<b>3 806 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	342 300	342 300
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	2 773 239	2 485 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 115 540</b>	<b>2 827 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 280</b>	<b>978 832</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 460	23 808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 460</b>	<b>23 808</b>
Annen rentekostnad		179 660	227 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>179 660</b>	<b>227 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 199</b>	<b>-203 700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	10	0	104 753
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	615 081	670 380
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	10 770 613	10 770 613
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 900	7 535
Andre fordringer		322 525	295 306
<b>Sum fordringer</b>		<b>356 425</b>	<b>302 841</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 291 920	3 014 178
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 291 920</b>	<b>3 014 178</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 648 345</b>	<b>3 317 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 418 958</b>	<b>14 087 632</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9	8 100	8 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100</b>	<b>8 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 285 461	670 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 285 461</b>	<b>670 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 293 561</b>	<b>678 480</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	10 403 818	10 911 519



Øvrig langsiktig gjeld	12,13	2 240 050	2 240 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 643 868</b>	<b>13 151 569</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 643 868</b>	<b>13 151 569</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		422 012	236 700
Annen kortsiktig gjeld		59 517	20 884
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 529</b>	<b>257 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 125 397</b>	<b>13 409 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 418 958</b>	<b>14 087 632</b>



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2,3

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
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 887 820	3 806 136	3 918 905	4 215 316
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 887 820</b>	<b>3 806 136</b>	<b>3 918 905</b>	<b>4 215 316</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	42 300	42 300	43 675	42 300
Styrehonorar	3	300 000	300 000	300 000	300 000
Revisjonshonorar	3	5 563	5 519	5 519	5 600
Forretningsførerhonorar		114 000	111 328	115 000	117 406
Konsulent tjenester	4	913	913	33 188	11 000
Kontingenter		32 530	30 962	30 962	32 530
Drift og vedlikehold	5	337 067	491 046	889 000	600 000
Forsikringer		207 838	160 392	172 860	223 000
Kommunale avgifter		1 242 429	774 640	820 000	1 325 000
Eiendomsskatt		103 214	98 696	99 000	110 000
Kostnader til sameier		482 274	643 106	541 649	706 603
Energi/fyring	6	137 567	79 298	85 000	125 000
Andre driftskostnader	7	109 844	89 104	73 000	87 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 115 540</b>	<b>2 827 304</b>	<b>3 208 853</b>	<b>3 685 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 280</b>	<b>978 832</b>	<b>710 052</b>	<b>529 877</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		22 460	23 808	5 000	0
Rentekostnader		179 660	227 508	200 000	170 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-157 199</b>	<b>-203 700</b>	<b>-195 000</b>	<b>-170 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>	<b>515 052</b>	<b>359 877</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	10	615 081	670 380	0	0
Udekket tap	10	0	104 753	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

273 Nordensvei Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 13	974 000	974 000
Bygninger	8, 13	9 796 613	9 796 613
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		33 900	7 535
Kortsiktige fordringer		29 571	72 529
Forskuddsbetalte kostnader		292 954	222 777
Bank		3 291 920	3 014 178
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 648 345</b>	<b>3 317 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 418 958</b>	<b>14 087 632</b>

273 Nordensvei Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	8 100	8 100
Opptjent egenkapital	10	1 285 461	670 380
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 293 561</b>	<b>678 480</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11, 13	10 403 818	10 911 519
Borettsinnskudd	12, 13	1 964 850	1 964 850
Garasje innskudd		275 200	275 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 643 868</b>	<b>13 151 569</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		8 255	0
Leverandørgjeld		422 012	236 700
Påløpne renter		935	1 014
Annen kortsiktig gjeld		50 327	19 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 529</b>	<b>257 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 125 397</b>	<b>13 409 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 418 958</b>	<b>14 087 632</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

13

Styret i Nordensvei Borettslag

Geir Halvorsen  
Styreleder

Solveig Aas Johansen  
Styremedlem

Morten Sørli  
Styremedlem

Hege Karlsen  
Styremedlem

Ole Martin Kolbjørnshus  
Styremedlem

273 Nordensvei 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	2 963 916	2 865 960
Stipulerte renter	200 088	269 964
Stipulerte avdrag	509 976	480 132
Parkeringsplasser/Carport	213 840	190 080
<b>Sum</b>	<b>3 887 820</b>	<b>3 806 136</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300
<b>Sum</b>	<b>42 300</b>	<b>42 300</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	300 000	300 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 563	5 519
<b>Sum</b>	<b>305 563</b>	<b>305 519</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg er det dekket utgifter til møtemat kr. 660 og gaver kr. 10 578,- jf. noten om andre driftskostnader

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
<b>Sum</b>	<b>913</b>	<b>913</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 159	74 202
Vedlikehold VVS	0	49 663
Vedlikehold elektro	10 142	22 878
Vedlikehold utvendige anlegg	21 632	2 169
Brannsikring	0	28 778
Kostnader til dugnad	2 121	2 559
Egenandel forsikringsskader	0	30 000
Vaktmestertjenester	227 498	105 612
Renholdstjenester	73 516	175 186
<b>Sum</b>	<b>337 067</b>	<b>491 046</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	137 567	79 298
<b>Sum</b>	<b>137 567</b>	<b>79 298</b>



## NOTER

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	49 105	24 892
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	14 222
Nøkler, låser og skilt	8 297	12 930
Kontorrekvisita	0	2 596
Kostnader tillitsvalgte	660	217
Generalforsamling/årsmøte	10 255	2 008
IT-Kostnader	27 059	6 299
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	12 305
Gaver	10 578	8 614
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 891	3 522
Velferdskostnader	0	1 500
<b>Sum</b>	<b>109 844</b>	<b>89 104</b>

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 796 613	974 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 796 613	974 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 796 613	974 000

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 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	81	100	8 100



**NOTER**

**Note 10 - Opptjent egenkapital**

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	670 380	0
Udekket tap pr. 01.01	0	-104 753
Tilført til/fra EK fra årets resultat	615 081	670 380
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	0	104 753
Opptjent egenkapital 31.12	1 285 461	670 380

**Note 11 - Pantelån**

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927032664
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.64 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 911 519
Avdrag i perioden:	507 701
Lånesaldo 31.12:	10 403 818
Saldo 5 år frem i tid:	7 773 881

**Note 12 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 643 868	13 151 569
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 770 613	10 770 613

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	14 240 050	14 240 050



## NOTER

### Note 14 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 059 435</b>	<b>2 762 517</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	615 081	775 132
Avdrag langsiktig gjeld	-507 701	-478 214
B. Årets endringer disponible midler	107 380	296 918
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 166 816</b>	<b>3 059 435</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 648 345	3 317 019
- Kortsiktig gjeld	481 529	257 584
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>3 166 816</b>	<b>3 059 435</b>

### Note 15 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i:

Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 81/1802 deler.  
Sameiet Fellesutvalget for Riihimakivn./Nordensvei hvor vår andel er 81/399 deler.  
Sameiet Skjetten garasjehus hvor vår andel er 65/221 deler.

Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter.  
Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.



Resultat og balanse med noter for Nordensvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordensvei Borettslag**

Styreleder	Geir Halvorsen (sign.)	24.02.2022
Styremedlem	Morten Sørli (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Ole Martin Kolbjørnshus (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Solveig Aas Johansen (sign.)	24.02.2022
Styremedlem	Hege Karlsen (sign.)	23.02.2022



## Nordensvei Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Geir Halvorsen, Nordbyveien 221  
Styremedlem, Hege Karlsen, Nordbyveien 217  
Styremedlem, Solveig Aas Johansen, Nordbyveien 221  
Styremedlem, Ole Martin Kolbjørnshus, Nordbyveien 215  
Styremedlem, Morten Sørli, Nordbyveien 215

1. varamedlem, Anne Marie Devold Nordraak, Nordbyveien 215  
Varamedlem, Sindre Sten, Klokkersutveien 10

### Selskapsinformasjon

Nordensvei Borettslag har organisasjonsnummer 948344688

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: 948344688.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Nordensvei Borettslag , 948344688.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Nordensvei Borettslag ble stiftet 21.11.1973

Borettslaget består av 81 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse(ne)  
Nordensvei 209-211, 215-217 og 219-221

Eiendommen har gnr 71, bnr 56 og 57. 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 å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utsty



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.

***HMS-kontroll utføres av ROV på lekeplassen, visuell gjennomgang av blokkene 2 ganger i året.***

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

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling mandag 14.06.2021 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Det er avholdt 11 styremøter 2021-2022
- Godkjenning av nye eiere
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / Planlagt periodisk vedlikeholdt
  
- Info – rundskriv - hjemmesider
- Dugnader (vår/høst)

Grunnet COVID-19 er det ikke gjennomført noen velferdstiltak i borrettslaget.

- Bomiljø – trafikkforhold
- Vi ønsker å ta vare på barna i borettslaget vårt og ber om begrenset og hensynsfull kjøring til blokkene
- Det er solgt 6 leilighet i 2021-2022

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 772 280,- og et positivt årsresultat på kr 615 081,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2021 kr 3 166 816,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det er jevnt over benyttet mindre driftsmidler enn budsjettet,-

- De kommunale avgiftene er høyere enn budsjett, som skyldes at målt forbruk 2022 er høyere enn innbetalt akonto for 2021. Videre er akonto beløpet for vann og avløp justert vesentlig opp, fra 1 342,60 m<sup>3</sup> til 2 574 m<sup>3</sup> for Nordbyveien 209-211. Akonto beløpet for vann og avløp er justert opp, fra 2 287,40 m<sup>3</sup> til 7 856 m<sup>3</sup> for øvrige adresser.

Det er ellers godt samsvar mellom budsjett og regnskap for 2021. Borettslaget har god likviditet. Opparbeidet driftsmidler og lån skal dekke daglig drift av borettslaget og vedtatte planer for vedlikehold. Styret er måteholden ved bruk av felleskapets midler.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved egenkapital og låneopptak.

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 rettviseende 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 innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 60` grunnet skadestatistikk.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på ca 55% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, inkludert en estimert renteøkning. Dagens rente i Handelsbanken lyder på 1,9 %

### 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 følgende planer for vedlikehold:

Det er planlagt å male oppganger og inngangspartier, her under nye ringetablåer og eventuelt nye inngangsdører til oppgangene.

Styret har også planlagt å gå til innkjøp av nye utemøbler på lekeplassen.

## 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 Gjensidige Forsikring ASA. 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.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen 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.

**Ved skade** Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styret.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://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.

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](http://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)**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 65 parkeringsplasser i garasjehuset og plassene følger respektive leiligheter.

-Det er 12 motorvarme plasser på garasjetaket og det er pr. 31/12-2021 - 0 ledige plasser.

-Gjesteparkering finnes på garasjetaket og på nedre plan.

- Det er etablert 6 Semihurtigladere på nedre gjesteparkering.

**Charge 365 er ekstern administrasjon av el.bil ladeanlegget.**

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om vaktmestertjenester

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og må betales av den enkelte. Beboer henter dette via vår leverandør.

Renhold i fellesarealene utføres av pr dd Renhold Senter AS.

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

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 887 820	3 806 136	3 918 905	4 215 316
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 887 820</b>	<b>3 806 136</b>	<b>3 918 905</b>	<b>4 215 316</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	42 300	42 300	43 675	42 300
Styrehonorar	3	300 000	300 000	300 000	300 000
Revisjonshonorar	3	5 563	5 519	5 519	5 600
Forretningsførerhonorar		114 000	111 328	115 000	117 406
Konsulent tjenester	4	913	913	33 188	11 000
Kontingenter		32 530	30 962	30 962	32 530
Drift og vedlikehold	5	337 067	491 046	889 000	600 000
Forsikringer		207 838	160 392	172 860	223 000
Kommunale avgifter		1 242 429	774 640	820 000	1 325 000
Eiendomsskatt		103 214	98 696	99 000	110 000
Kostnader til sameier		482 274	643 106	541 649	706 603
Energi/fyring	6	137 567	79 298	85 000	125 000
Andre driftskostnader	7	109 844	89 104	73 000	87 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 115 540</b>	<b>2 827 304</b>	<b>3 208 853</b>	<b>3 685 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>772 280</b>	<b>978 832</b>	<b>710 052</b>	<b>529 877</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		22 460	23 808	5 000	0
Rentekostnader		179 660	227 508	200 000	170 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-157 199</b>	<b>-203 700</b>	<b>-195 000</b>	<b>-170 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>	<b>515 052</b>	<b>359 877</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	10	615 081	670 380	0	0
Udekket tap	10	0	104 753	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>615 081</b>	<b>775 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 13	974 000	974 000
Bygninger	8, 13	9 796 613	9 796 613
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		33 900	7 535
Kortsiktige fordringer		29 571	72 529
Forskuddsbetalte kostnader		292 954	222 777
Bank		3 291 920	3 014 178
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 648 345</b>	<b>3 317 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 418 958</b>	<b>14 087 632</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	8 100	8 100
Opptjent egenkapital	10	1 285 461	670 380
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 293 561</b>	<b>678 480</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11, 13	10 403 818	10 911 519
Borettsinnskudd	12, 13	1 964 850	1 964 850
Garasje innskudd		275 200	275 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 643 868</b>	<b>13 151 569</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		8 255	0
Leverandørgjeld		422 012	236 700
Påløpne renter		935	1 014
Annen kortsiktig gjeld		50 327	19 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>481 529</b>	<b>257 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 125 397</b>	<b>13 409 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 418 958</b>	<b>14 087 632</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

13

Styret i Nordensvei Borettslag

Geir Halvorsen  
Styreleder

Solveig Aas Johansen  
Styremedlem

Morten Sørli  
Styremedlem

Hege Karlsen  
Styremedlem

Ole Martin Kolbjørnshus  
Styremedlem

273 Nordensvei 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	2 963 916	2 865 960
Stipulerte renter	200 088	269 964
Stipulerte avdrag	509 976	480 132
Parkeringsplasser/Carport	213 840	190 080
<b>Sum</b>	<b>3 887 820</b>	<b>3 806 136</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300
<b>Sum</b>	<b>42 300</b>	<b>42 300</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	300 000	300 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 563	5 519
<b>Sum</b>	<b>305 563</b>	<b>305 519</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg er det dekket utgifter til møtemat kr. 660 og gaver kr. 10 578,- jf. noten om andre driftskostnader

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
<b>Sum</b>	<b>913</b>	<b>913</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 159	74 202
Vedlikehold VVS	0	49 663
Vedlikehold elektro	10 142	22 878
Vedlikehold utvendige anlegg	21 632	2 169
Brannsikring	0	28 778
Kostnader til dugnad	2 121	2 559
Egenandel forsikringsskader	0	30 000
Vaktmestertjenester	227 498	105 612
Renholdstjenester	73 516	175 186
<b>Sum</b>	<b>337 067</b>	<b>491 046</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	137 567	79 298
<b>Sum</b>	<b>137 567</b>	<b>79 298</b>



## NOTER

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	49 105	24 892
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	0	14 222
Nøkler, låser og skilt	8 297	12 930
Kontorrekvisita	0	2 596
Kostnader tillitsvalgte	660	217
Generalforsamling/årsmøte	10 255	2 008
IT-Kostnader	27 059	6 299
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	12 305
Gaver	10 578	8 614
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 891	3 522
Velferdskostnader	0	1 500
<b>Sum</b>	<b>109 844</b>	<b>89 104</b>

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 796 613	974 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 796 613	974 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 796 613	974 000

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 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	81	100	8 100



## NOTER

### Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	670 380	0
Udekket tap pr. 01.01	0	-104 753
Tilført til/fra EK fra årets resultat	615 081	670 380
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	0	104 753
Opptjent egenkapital 31.12	1 285 461	670 380

### Note 11 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927032664
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.64 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 911 519
Avdrag i perioden:	507 701
Lånesaldo 31.12:	10 403 818
Saldo 5 år frem i tid:	7 773 881

### Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 643 868	13 151 569
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 770 613	10 770 613

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	14 240 050	14 240 050



**NOTER**

**Note 14 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 059 435</b>	<b>2 762 517</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	615 081	775 132
Avdrag langsiktig gjeld	-507 701	-478 214
B. Årets endringer disponible midler	107 380	296 918
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 166 816</b>	<b>3 059 435</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 648 345	3 317 019
- Kortsiktig gjeld	481 529	257 584
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>3 166 816</b>	<b>3 059 435</b>

**Note 15 - Garantiansvar**

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i:

Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 81/1802 deler.  
Sameiet Fellesutvalget for Riihimäki v. Nordensvei hvor vår andel er 81/399 deler.  
Sameiet Skjetten garasjehus hvor vår andel er 65/221 deler.

Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter.  
Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.



Resultat og balanse med noter for Nordensvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordensvei Borettslag**

Styreleder	Geir Halvorsen (sign.)	24.02.2022
Styremedlem	Morten Sørli (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Ole Martin Kolbjørnshus (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Solveig Aas Johansen (sign.)	24.02.2022
Styremedlem	Hege Karlsen (sign.)	23.02.2022



Til generalforsamlingen i Nordensvei Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordensvei Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 615 081. 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.

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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





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





Til generalforsamlingen i Nordensvei Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordensvei Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 615 081. 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.

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

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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





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

