



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 532 832
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDERHOVSGT 32
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lars Olav Farstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,12	581 564	580 575
Sum inntekter		563 845	563 986
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	354 909	353 633
Sum kostnader		372 025	370 747
Driftsresultat		209 539	209 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99	1 131
Sum finansinntekter		99	1 131
Annen rentekostnad		32 328	41 672
Sum finanskostnader		32 328	41 672
Netto finans		32 229	40 540
Ordinært resultat før skattekostnad		177 311	169 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 311	169 286
Årsresultat		177 311	169 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 310	169 288
Sum overføringer og disponeringer		177 310	169 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	1 102 833	1 102 833
Sum varige driftsmidler		1 102 833	1 102 833
Sum anleggsmidler		1 102 833	1 102 833
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		27 260	9 455
Andre fordringer		99 041	96 056
Sum fordringer		126 301	105 511
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		80 936	99 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		80 936	99 666
Sum omløpsmidler		207 237	205 177
SUM EIENDELER		1 310 070	1 308 010
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-634 864	-812 174
Sum opptjent egenkapital		-635 964	-813 274



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	16	-634 864	-812 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 356 717	1 537 512
Øvrig langsiktig gjeld	12	514 962	532 681
Sum annen langsiktig gjeld		1 871 679	2 070 193
Sum langsiktig gjeld		1 871 679	2 070 194
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 664	98 824
Annen kortsiktig gjeld	13,14	27 590	-48 834
Sum kortsiktig gjeld		73 254	49 990
Sum gjeld		1 944 934	2 120 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 310 070	1 308 010
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	1 871 679	2 070 194



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 471339

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 532 832
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDERHOVSGT 32
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lars Olav Farstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 948 532 832
BORETTSLAGET NORDERHOVSGT 32

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 12	581 564	580 575
Sum inntekter		563 845	563 986
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	354 909	353 633
Sum kostnader		372 025	370 747
Driftsresultat		209 539	209 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99	1 131
Sum finansinntekter		99	1 131
Annen rentekostnad		32 328	41 672
Sum finanskostnader		32 328	41 672
Netto finans		32 229	40 540
Ordinært resultat før skattekostnad		177 311	169 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 311	169 286
Årsresultat		177 311	169 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 310	169 288
Sum overføringer og disponeringer		177 310	169 288



Organisasjonsnr: 948 532 832
BORETTSLAGET NORDERHOVSGT 32

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	1 102 833	1 102 833
Sum varige driftsmidler		1 102 833	1 102 833

Sum anleggsmidler		1 102 833	1 102 833
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		27 260	9 455
Andre fordringer		99 041	96 056
Sum fordringer		126 301	105 511

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		80 936	99 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		80 936	99 666

Sum omløpsmidler		207 237	205 177
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		1 310 070	1 308 010
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
---------------------------------	--	--------------	--------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-634 864	-812 174
Sum opptjent egenkapital		-635 964	-813 274

Sum egenkapital	16	-634 864	-812 174
------------------------	-----------	-----------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 356 717	1 537 512
--------------------------------	----	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	12	514 962	532 681
Sum annen langsiktig gjeld		1 871 679	2 070 193
Sum langsiktig gjeld		1 871 679	2 070 194
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 664	98 824
Annen kortsiktig gjeld	13,14	27 590	-48 834
Sum kortsiktig gjeld		73 254	49 990
Sum gjeld		1 944 934	2 120 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 310 070	1 308 010
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	1 871 679	2 070 194



Organisasjonsnr: 948 532 832
BORETTSLAGET NORDERHOVSGT 32

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
styret	0.00	0.00	17115.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	155 187	176 338
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	177 310	169 288
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-180 795	-173 850
Endringer i andre langsiktige poster	-17 719	-16 589
B. Årets endring disponible midler	-21 204	-21 151
C. Disponible midler	133 983	155 187
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	207 237	205 177
Kortsiktig gjeld	-73 254	-49 990
C. Disponible midler	133 983	155 187

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	563 845	563 986	566 843	607 081
Sum leieinntekt		563 845	563 986	566 843	607 081
Sum inntekt		563 845	563 986	566 843	607 081
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	2 115	2 000	2 115
Styrehonorar	2	15 000	15 000	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	-11 307	3 730	4 000	4 000
Kostnad eiendom/lokale	4	20 391	24 093	25 000	25 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	94 669	88 998	95 000	96 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 149	1 918	6 000	3 500
Reparasjon og vedlikehold	7	71 612	49 953	103 000	122 000
Revisjonshonorar	8	4 175	4 106	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		59 469	57 738	60 000	61 000
Andre honorar	9	6 980	35 441	100	0
Kontorkostnad		0	1 093	1 000	0
TV/bredbånd		54 975	42 687	56 000	56 000
Kontingent og gaver		3 300	3 403	3 000	3 000
Forsikring		41 648	38 602	42 000	44 135
Andre kostnader	10	1 848	1 871	2 000	2 000
Sum kostnad		372 025	370 747	418 100	438 750
Driftsresultat før IN		191 820	193 239	148 743	168 331
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	12	17 719	16 589	0	0
Driftsresultat etter IN		209 539	209 829	148 743	168 331
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		99	1 131	0	0
Rentekostnad		32 328	41 672	41 893	23 263
Netto finansposter		32 229	40 540	41 893	23 263
Årsresultat		177 310	169 288	106 850	145 068
Overført til/fra annen egenkapital		177 310	169 288	0	0
SUM OVERFØRINGER		177 310	169 288	0	0



Balanse 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	1 102 833	1 102 833
Sum anleggsmidler		1 102 833	1 102 833
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 260	9 455
Forskuddsbetalte kostnader		99 041	96 056
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		80 936	99 666
Sum omløpsmidler		207 237	205 177
SUM EIENDELER		1 310 070	1 308 010



Balanse 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-635 964	-813 274
Sum opptjent egenkapital		-635 964	-813 274
Sum egenkapital	16	-634 864	-812 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 356 717	1 537 512
Borettsinnskudd		241 000	241 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	273 962	291 681
Sum langsiktig gjeld		1 871 679	2 070 194
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 664	98 824
Påløpne renter		398	1 195
Kostnader til avregning	13	11 816	-59 954
Annen kortsiktig gjeld	14	15 376	9 925
Sum kortsiktig gjeld		73 254	49 990
Sum gjeld		1 944 934	2 120 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 310 070	1 308 010
Pantstillelser	15	1 871 679	2 070 194

Sted: _____

Dato: _____

Lars Olav Farstad
Styreleder_____
Petter Aksel Sundby
Styremedlem_____
Hanne Seiergren Grunsbo
Styremedlem



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Belasting og bokføring av terminforfall fra Husbanken som har fast forfall den 1 i måneden, gjøres den 30 i måneden før.

Dette gjøres for at de disponible midlene på rapporteringstidspunktene skal gi riktig likviditet i borettslaget.

Som en følge av endringen inneholder derfor årsregnskapet for 2020 en ekstra terminbelastning.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	349 224	349 224
3650 Innkrevde felleskostn. renter	35 132	41 153
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	179 489	173 609
Sum	563 845	563 986

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	15 000	15 000
Sum	17 115	17 115

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

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

Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	-11 307	3 730
Sum	-11 307	3 730

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6360 Annet renhold	0	40
6361 Fast renhold	18 854	18 552
6390 Andre driftskostnader	0	249
6391 Snømaking/strøing/feiling	0	169
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 537	5 083
Sum	20 391	24 093

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	94 669	88 998
Sum	94 669	88 998



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	59	0
6540 Inventar	1 587	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 358	1 740
6552 Driftsmateriell	1 145	178
Sum	7 149	1 918

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6603 Vedlikehold elektro	18 491	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	45 523
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	595	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	5 231	0
6641 Malerarbeider	153	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 500	0
6648 Vedlikehold dører og porter	34 642	4 430
Sum	71 612	49 953

Føring på konto 6603 gjelder service på en defekt sikring på en sirkulasjonspumpe.
Føring på konto 6648 gjelder elektronisk låsesystem.

Note 8 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 175	4 106
Sum	4 175	4 106

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 9 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 980	6 816
6730 Teknisk honorar	0	28 625
Sum	6 980	35 441

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 10 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	685	494
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	157
7770 Betalingskostnader	1 037	1 026
7771 Andre gebyrer	0	70
7773 Omkostninger innkreving	136	122
7795 Husleietap	-11	2
Sum	1 848	1 871

Note 11 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 102 833
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 102 833
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 102 833
Anskaffelsesår :	1981
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586858.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 279 kvm. G.nr 231, b.nr 329, og utgjør kr. 198 510 av byggets verdi. Byggeår 1939.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12116304684	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12113057848	Den Norske Stats Husbank 114736283
Lånenummer:			
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2007	2002
Rentesats:	1.85 %	1.85 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.12.2027	01.04.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 018 183	600 000	1 136 806
Lånesaldo 01.01:	1 040 324	282 742	214 447
Avdrag i perioden:	63 198	32 774	84 824
Lånesaldo 31.12:	977 126	249 968	129 623
Saldo 5 år frem i tid:	636 118	74 739	0
Andelssaldo 01.01:	291 681	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	17 719	0	0
Andelssaldo 31.12:	273 962	0	0
Sum pantegjeld for lån:	1 251 088	249 968	129 623

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114736283	3	14 074	42 222
	8	10 925	87 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12113057848	2	25 911	51 822
	3	22 944	68 832
	5	21 973	109 865
	1	19 450	19 450
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12116304684	2	126 496	252 992
	3	121 993	365 979
	2	120 518	241 036
	1	116 688	116 688
	1	430	430



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Langsiktig gjeld

Lån nr. 11473628 i Husbanken ble tatt opp i 2002. Lånet er tatt opp i forbindelse med bygging av balkonger. Lånet nedbetales som annuitetslån med 20 års løpetid, 2 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2022.

Lån nr. 12113057848 i DNB Boligkreditt AS ble tatt opp i 2007 i forbindelse med rehabilitering av tak og fasade. Lånet nedbetales som annuitetslån med 20 års løpetid, 4 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2027.

Lån nr. 12116304684 i DNB Boligkreditt AS ble tatt opp i 2009 i forbindelse med utskifting av vann- og avløpsrør, samt rehabilitering av badetrom. Lånet nedbetales som annuitetslån med 25 års løpetid, 4 terminer per år, flytende rente. Forventes nedbetalt i 2034. Dette lånet er åpnet for individuelle nedbetalinger.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjestående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Som en følge av endringen inneholder derfor årsregnskapet for 2020 en ekstra terminbelastning.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 13 - Kostnader til avregning

2969 A-konto Varme	-89 388
2969 Fyringsolje	48 950
2969 Strømkostnader	28 622
Sum 2969 Avregning måler	-11 816

Avregning av brensel/varmtvann blir utført i 2021.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	2 699	3 330
2979 Andre forskudd	0	600
2985 Mellomregning finansieringsforetak	12 677	5 994
2997 IN konto betalinger	0	1
Sum	15 376	9 925

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	1 630 679
Innskuddskapital	241 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	1 871 679
Bokført verdi av pantsatt eiendom	1 102 833

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Noter årsregnskap 2020 Borettslaget Norderhovsgt 32

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 100	0	1 100
Sum innskutt egenkapital	1 100	0	1 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-813 274	177 310	-635 964
Sum opptjent egenkapital	-813 274	177 310	-635 964
Sum egenkapital	-812 174	177 310	-634 864

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Norderhovsgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Norderhovsgt 32

Styreleder	Lars Olav Farstad (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Hanne Seiergren Grunsbo (sign.)	27.05.2021
Styremedlem	Petter Aksel Sundby (sign.)	27.05.2021



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Norderhovsgt 32

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Norderhovsgt 32s årsregnskap som viser et overskudd på kr 177 310. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnøy	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Alesund



Revisors beretning - 2020
Borettslaget Norderhovsgt 32

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.

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3. juni 2021
KPMG AS

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor