



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 041 056
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hero Peroti
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 016 352	964 608
Sum inntekter		1 016 352	964 608
Kostnader			
Lønnskostnad	1	49 747	47 351
Annen driftskostnad	3,4,5	1 042 514	529 422
Sum kostnader		1 092 260	576 773
Driftsresultat		-75 908	387 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 708	4 369
Sum finansinntekter		13 651	6 762
Sum finanskostnader		204 410	114 775
Netto finans		-186 051	-103 644
Ordinært resultat før skattekostnad		-71 201	392 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		-71 201	392 204
Årsresultat		-261 960	284 191
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-261 960	284 191
Sum overføringer og disponeringer		-261 960	284 191



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	609 225	609 225
Sum varige driftsmidler		609 225	609 225
Sum anleggsmidler		609 225	609 225
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 092
Andre fordringer	7	161 834	148 850
Sum fordringer		161 834	153 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110 705	534 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 705	534 233
Sum omløpsmidler		272 539	688 175
SUM EIENDELER		881 764	1 297 400
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 589 903	-3 327 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-3 589 903	-3 327 944
Sum egenkapital	8,9	-3 588 303	-3 326 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 281 267	4 440 423
Øvrig langsiktig gjeld	11	132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 413 267	4 572 423
Sum langsiktig gjeld		4 413 267	4 572 423
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 882	50 396
Annen kortsiktig gjeld		1 918	925
Sum kortsiktig gjeld		56 800	51 321
Sum gjeld		4 470 067	4 623 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		881 764	1 297 400



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 420000

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 041 056
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hero Peroti
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 950 041 056
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 016 352	964 608
Sum inntekter		1 016 352	964 608
Kostnader			
Lønnskostnad	1	49 747	47 351
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 042 514	529 422
Sum kostnader		1 092 260	576 773
Driftsresultat		-75 908	387 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 708	4 369
Sum finansinntekter		13 651	6 762
Sum finanskostnader		204 410	114 775
Netto finans		-186 051	-103 644
Ordinært resultat før skattekostnad		-71 201	392 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		-71 201	392 204
Årsresultat		-261 960	284 191
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-261 960	284 191
Sum overføringer og disponeringer		-261 960	284 191



Organisasjonsnr: 950 041 056
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	609 225	609 225
Sum varige driftsmidler		609 225	609 225
Sum anleggsmidler		609 225	609 225
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 092
Andre fordringer	7	161 834	148 850
Sum fordringer		161 834	153 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110 705	534 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 705	534 233
Sum omløpsmidler		272 539	688 175
SUM EIENDELER		881 764	1 297 400
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 589 903	-3 327 944
Sum opptjent egenkapital		-3 589 903	-3 327 944
Sum egenkapital	8,9	-3 588 303	-3 326 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 281 267	4 440 423



Øvrig langsiktig gjeld	11	132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 413 267	4 572 423
Sum langsiktig gjeld		4 413 267	4 572 423
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 882	50 396
Annen kortsiktig gjeld		1 918	925
Sum kortsiktig gjeld		56 800	51 321
Sum gjeld		4 470 067	4 623 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		881 764	1 297 400



Organisasjonsnr: 950 041 056
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i
Nordre Ulstensvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Ulstensvei Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 261 960. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grvi
Kay Age Minge
Geir Brautaset

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Statsautoriserte
revisorer



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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://revisorforening.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 7. mars 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor



Resultatregnskap for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		655 104	654 912	654 900	759 100
Innkrevde kostnader finans		361 248	309 696	361 300	396 000
Sum inntekter		1 016 352	964 608	1 016 200	1 155 100
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	43 600	41 500	43 600	46 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		6 147	5 851	6 200	6 500
Revisjonshonorar	3	3 750	3 625	3 800	4 000
Forretningsførerhonorar		52 980	51 942	53 000	54 000
Drift og vedlikehold	4	514 555	12 144	70 000	50 000
TV/bredbånd		102 137	89 038	93 700	108 000
Forsikringer		49 976	43 362	49 900	53 000
Kommunale avgifter		174 698	186 440	160 000	215 000
Eiendomsskatt		57 715	57 715	57 800	57 800
Festeavgift		48 387	48 387	48 400	48 400
Kostnader strøm, energi		28 113	28 073	29 400	31 000
Andre driftskostnader	5	10 203	8 696	19 150	21 400
Sum kostnader		1 092 260	576 773	634 950	695 100
Driftsresultat		-75 908	387 835	381 250	460 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		4 708	4 369	0	0
Renteinntekter		13 651	6 762	0	0
Rentekostnader		204 410	114 775	197 000	243 000
Sum finansielle poster		-186 051	-103 644	-197 000	-243 000
Resultat		-261 960	284 191	184 250	217 000
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-261 960	284 191	0	0



Balanse for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	609 225	609 225
Sum anleggsmidler		609 225	609 225
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	5 092
Andre fordringer	7	161 834	148 850
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		110 699	534 227
Konto for skattetrekk-bundne midler		6	6
Sum omløpsmidler		272 539	688 175
SUM EIENDELER		881 764	1 297 400

Lag nr: 22. Nordre Ulstensvei Borettslag Org. nr. 950 041 056



Balanse for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-3 589 903	-3 327 944
Sum egenkapital	8, 9	-3 588 303	-3 326 344
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 281 267	4 440 423
Borettsinnskudd	11	132 000	132 000
Sum langsiktig gjeld		4 413 267	4 572 423
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 882	50 396
Påløpte renter		1 918	925
Sum kortsiktig gjeld		56 800	51 321
Sum gjeld		4 470 067	4 623 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		881 764	1 297 400

Nordre Ulstensvei Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hero Peroti
Styreleder

Christian Pettersen
Styremedlem

Sindre Thorbjømsen
Styremedlem



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	636 854	541 419
Endring disponible midler		
Årets resultat	-261 960	284 191
Avdrag lån	-159 156	-188 756
Årets endring av disponible midler	-421 115	95 435
Disponible midler	215 739	636 854
Omløpsmidler	272 539	688 175
Kortsiktig gjeld	-56 800	-51 321
Disponible midler	215 739	636 854



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	514 555	12 144
Sum	514 555	12 144

Vedlikehold omfatter vask og maling av alle bygningene, sikring mot gnagere, spyling av tette rør og utbedr. sikringsskap.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdifomingelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	750	1 000
6550 Driftsmateriell	688	1 519
6720 Honorar for økon. og jur.bistan	750	494
7090 Driftskostn. traktor;maskin	2 143	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 195	1 192
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 548	1 476
7771 Diverse puregebyr og renter	-19	-26
7790 Andre driftskostnader	1 273	1 167
Sum	10 203	8 696

Kto. 7790 andre driftskostnader gjelder bevertning generalforsamling, blomst til møteleder og porto.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1962	609 225
Bokført verdi 31.12	609 225

Tomten gnr 2063, bnr 1, festensr 318 fra 01.03.1961, er leiet av Opplysningsvesenets Fond. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	161 834	148 850
Sum	161 834	148 850



Noter

Note 8 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-3 326 344	-3 610 535
Årets resultat	-261 960	284 191
Egenkapital 31.12.	-3 588 303	-3 326 344

Note 9 - Egenkapital

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

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16363186908
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 835 000
Lånesaldo 01.01:	4 440 423
Avdrag i perioden:	159 156
Lånesaldo 31.12:	4 281 267

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	272 243	1 905 701
	8	264 994	2 119 952
	1	255 614	255 614

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.



Noter

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1962 kr 132 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



Resultat og balanse med noter for Nordre Ulstensvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Ulstensvei Borettslag

Styreleder	Hero Peroti (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Sindre Thorbjørnsen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Christian Pettersen (sign.)	06.03.2024