



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 544 580
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Usbl Follo
Glynitveien 30
1400 SKI

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: Anita Flo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 293 387	7 304 507
Sum inntekter		7 523 141	6 383 778
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	94 703
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	210 126	210 126
Annen driftskostnad	4,5,6,7	2 936 594	2 820 724
Sum kostnader		3 260 820	3 125 553
Driftsresultat		5 032 567	4 178 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 669	32 569
Sum finansinntekter		58 669	32 569
Annen rentekostnad		1 976 412	831 440
Sum finanskostnader		1 976 412	831 440
Netto finans		1 917 743	798 871
Ordinært resultat før skattekostnad		3 114 824	3 380 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 114 824	3 380 083
Årsresultat		3 114 824	3 380 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 114 824	3 380 083
Sum overføringer og disponeringer		3 114 824	3 380 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	155 404 000	155 404 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	2 634 564	2 844 690
Sum varige driftsmidler		158 038 564	158 248 690
Sum anleggsmidler		158 038 564	158 248 690
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 560	0
Andre fordringer		235 429	360 475
Sum fordringer		244 989	360 475
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 591 738	1 252 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 591 738	1 252 055
Sum omløpsmidler		1 836 727	1 612 530
SUM EIENDELER		159 875 291	159 861 220
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 006 746	27 891 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		30 681 746	27 566 921
Sum egenkapital	8	31 006 746	27 891 921
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	60 110 253	62 367 706
Øvrig langsiktig gjeld	9	68 270 504	69 040 750
Sum annen langsiktig gjeld		128 380 757	131 408 456
Sum langsiktig gjeld		128 380 757	131 408 456
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		475 994	496 780
Annen kortsiktig gjeld		11 794	64 062
Sum kortsiktig gjeld		487 788	560 842
Sum gjeld		128 868 545	131 969 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 875 291	159 861 220
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	128 380 757	131 408 456



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444071

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 544 580
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Usbl Follo
Glynitveien 30
1400 SKI

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: Anita Flo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 998 544 580
NORDBYTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 293 387	7 304 507
Sum inntekter		7 523 141	6 383 778
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	94 703
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	210 126	210 126
Annen driftskostnad	4,5,6,7	2 936 594	2 820 724
Sum kostnader		3 260 820	3 125 553
Driftsresultat		5 032 567	4 178 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 669	32 569
Sum finansinntekter		58 669	32 569
Annen rentekostnad		1 976 412	831 440
Sum finanskostnader		1 976 412	831 440
Netto finans		1 917 743	798 871
Ordinært resultat før skattekostnad		3 114 824	3 380 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 114 824	3 380 083
Årsresultat		3 114 824	3 380 083
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 114 824	3 380 083
Sum overføringer og disponeringer		3 114 824	3 380 083



Organisasjonsnr: 998 544 580
NORDBYTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	155 404 000	155 404 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	2 634 564	2 844 690
Sum varige driftsmidler		158 038 564	158 248 690

Sum anleggsmidler 158 038 564 158 248 690

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		9 560	0
Andre fordringer		235 429	360 475
Sum fordringer		244 989	360 475

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 591 738	1 252 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 591 738	1 252 055

Sum omløpsmidler 1 836 727 1 612 530

SUM EIENDELER 159 875 291 159 861 220

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital 325 000 325 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		31 006 746	27 891 921
Sum opptjent egenkapital		30 681 746	27 566 921

Sum egenkapital 8 31 006 746 27 891 921

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	60 110 253	62 367 706
Øvrig langsiktig gjeld	9	68 270 504	69 040 750
Sum annen langsiktig gjeld		128 380 757	131 408 456
Sum langsiktig gjeld		128 380 757	131 408 456
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		475 994	496 780
Annen kortsiktig gjeld		11 794	64 062
Sum kortsiktig gjeld		487 788	560 842
Sum gjeld		128 868 545	131 969 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 875 291	159 861 220
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	128 380 757	131 408 456



Organisasjonsnr: 998 544 580
NORDBYTUNET 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



Årsregnskap 2023 Nordbytunet Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 051 687	1 110 061
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 114 824	3 380 083
Tilbakeføring av avskrivning	210 126	210 126
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 257 453	-3 733 783
Endringer i andre langsiktige poster	-770 246	85 200
B. Årets endring disponible midler	297 252	-58 373
C. Disponible midler	1 348 939	1 051 687
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 836 727	1 612 530
Kortsiktig gjeld	-487 788	-560 842
C. Disponible midler	1 348 939	1 051 687

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



Resultatregnskap 2023 Nordbyttet Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 523 141	6 383 778	6 920 600	8 079 500
Sum leieinntekt		7 523 141	6 383 778	6 920 600	8 079 500
Sum inntekt		7 523 141	6 383 778	6 920 600	8 079 500
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	11 703	12 000	14 000
Styrehonorar	2	100 000	83 000	83 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	210 126	210 126	210 000	210 000
Driftskostnad					
Energikostnad		641 387	716 030	717 000	720 000
Kostnad eiendom/lokale	4	445 987	485 665	479 000	557 000
Kommunale avgifter/renovasjon		438 924	456 581	478 000	430 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 563	15 443	20 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	659 611	480 740	475 000	505 000
Revisjonshonorar		6 863	6 421	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		160 401	155 881	160 000	168 000
Andre honorar		23 589	30 521	22 000	25 000
Kontorkostnad		7 658	2 454	0	0
TV/bredbånd		313 477	283 922	288 000	325 000
Kontingent og gaver		19 500	19 500	20 000	20 000
Forsikring		180 208	159 598	170 000	189 000
Andre kostnader		2 488	2 343	3 000	3 000
Sum kostnad		3 260 820	3 125 553	3 149 000	3 289 000
Driftsresultat før IN		4 262 321	3 258 225	3 771 600	4 790 500
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		770 246	920 729	0	0
Driftsresultat etter IN		5 032 567	4 178 954	3 771 600	4 790 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		58 669	32 569	0	0
Rentekostnad		1 976 412	831 440	965 000	2 357 000
Netto finansposter		1 917 743	798 871	965 000	2 357 000
Årsresultat		3 114 824	3 380 083	2 806 600	2 433 500
Overført til/fra annen egenkapital		3 114 824	3 380 083	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 114 824	3 380 083	0	0



Balanse 2023 Nordbytunet Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	14 000 000	14 000 000
Bygninger	3	141 404 000	141 404 000
Andre driftsmidler	3	2 634 564	2 844 690
Sum anleggsmidler		158 038 564	158 248 690
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 560	0
Andre kortsiktige fordringer		0	217
Forskuddsbetalte kostnader		235 429	360 258
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 591 738	1 252 055
Sum omløpsmidler		1 836 727	1 612 530
SUM EIENDELER		159 875 291	159 861 220



Balanse 2023 Nordbytnet Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 681 746	27 566 921
Sum opptjent egenkapital		30 681 746	27 566 921
Sum egenkapital	8	31 006 746	27 891 921
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantgjeld	9	60 110 253	62 367 706
Borettsinnskudd		47 408 000	47 408 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	20 862 504	21 632 750
Sum langsiktig gjeld		128 380 757	131 408 456
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		475 994	496 780
Påløpne renter		2 234	1 107
Annen kortsiktig gjeld		9 560	62 955
Sum kortsiktig gjeld		487 788	560 842
Sum gjeld		128 868 545	131 969 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 875 291	159 861 220
Pantstillelser	10	128 380 757	131 408 456

Sted: _____

Dato: _____

Anita Flo
Styreleder

Eilen Andersen
Styremedlem

Rolf Henning Trondsen
Styremedlem

Jan Kristian Jonassen
Styremedlem

Eva Henriette Øiaas
Styremedlem

2405 Nordbytnet Borettslag Org. nr 998544580



Noter årsregnskap 2023 Nordbytnet Borettslag

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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2023 Nordbytnet Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 534 832	2 112 468
3609 Leie parkering	120 912	120 912
3614 Brenselsinntekter	575 388	575 388
3618 Leietillegg strøm	26 210	20 952
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 019 938	787 353
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 245 861	2 766 704
Sum	7 523 141	6 383 778

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	11 703
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	83 000
Sum	114 100	94 703

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bergvarmeanlegg	Bygninger	El-bil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 000 000	3 854 775	141 404 000	218 750
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 000 000	3 854 775	141 404 000	218 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 349 171	0	46 040
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	43 750
Bokført verdi pr.31.12:	14 000 000	2 505 604	141 404 000	128 960
Årets avskrivninger :	0	192 739	0	17 388
Anskaffelsesår :	2012	2016	2012	2021
Antatt levetid i år :		20		10

Borettslaget består av 65 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 91 i Vestby kommune. Eieromt på 4 886,2 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige med polise nr. 87534601.



Noter årsregnskap 2023 Nordbyttet Borettslag

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	600
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterstjeneste	285 457	244 838
6340 Heisalarm	0	94 107
6341 Brannalarm	35 594	42 778
6360 Annet renhold	0	4 500
6361 Fast renhold	52 500	52 500
6362 Skadedyrutryddelse	7 666	16 432
6391 Snømåking/strøing/feiing	50 352	19 368
6392 Containerleie/tømming	10 761	7 886
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 659	2 656
Sum	445 987	485 665

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	460	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	30 103	14 833
6552 Driftsmateriell	0	610
Sum	30 563	15 443

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	48 375
6602 Vedlikehold VVS	136 125	47 121
6603 Vedlikehold elektro	127 290	46 298
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 561	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	6 543	36 188
6611 Vedlikehold heiser	168 737	44 405
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 750	4 650
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 294	56 739
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	106 393	126 773
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	3 527
6642 Snekkerarbeid	0	4 229
6648 Vedlikehold dører og porter	54 378	42 435
6663 Vedlikehold ventilasjon	38 540	0
Sum	659 611	480 740



Noter årsregnskap 2023 Nordbytunet Borettslag

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

6601: Arbeid utført av Hærnes Byggtjeneste AS og Follo Tak og Vedlikehold AS
6602 - Rørleggerarbeid utført av Assemblin AS
6603 - Byttet lamper, komfyrvakt el kontroll ol
6608 - Service utført av Vamesystemer Service AS
6611 - Heiskontroll og utrykninger
6617 - 65 nye pulverapparat
6621 - Service på ventilasjon og filter
6642 - Montering av inspeksjonsluke
6648 - Serviceavtale porter og reparasjon på dørautomatikk.

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



Noter årsregnskap 2023 Nordbytunet Borettslag

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	325 000	0	325 000
Sum innskutt egenkapital	325 000	0	325 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	27 566 921	3 114 825	30 681 746
Sum opptjent egenkapital	27 566 921	3 114 825	30 681 746
Sum egenkapital	27 891 921	3 114 825	31 006 746



Noter årsregnskap 2023 Nordbytnet Borettslag

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	Bergvarme	Nybygg	Nybygg	Maling av fasader
Lånenummer:	12132678837	11517422	11515335	12139767622
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2012	2012	2020
Rentesats:	5.55 %	3.854 %	3.854 %	5.55 %
Betingelser:		Kvartal, flytende	Kvartal, flytende	
Beregnet innfridd:	30.03.2041	30.06.2043	31.12.2042	30.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	50 939 000	57 057 000	1 850 000
Lånesaldo 01.01:	3 535 935	27 168 777	30 082 458	1 580 536
Avdrag i perioden:	122 781	950 178	1 088 049	96 445
Lånesaldo 31.12:	3 413 154	26 218 599	28 994 409	1 484 091
Saldo 5 år frem i tid:	2 743 345	21 379 929	23 437 237	940 767
Andelssaldo 01.01:	0	10 191 686	11 441 064	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	356 435	413 811	0
Andelssaldo 31.12:	0	9 835 250	11 027 254	0
Sum pantegjeld for lån:	3 413 154	36 053 849	40 021 663	1 484 091

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11515335	1	1 102 469	1 102 469
	1	871 837	871 837
	1	793 271	793 271
	1	745 117	745 117
	1	727 103	727 103
	1	697 811	697 811
	1	687 435	687 435
	1	671 870	671 870
	1	666 682	666 682
	1	653 711	653 711
	1	648 523	648 523
	1	643 740	643 740
	1	632 959	632 959
	1	620 930	620 930
	1	619 988	619 988
	1	615 862	615 862
	1	614 800	614 800
	1	605 724	605 724
	1	582 339	582 339
	1	565 173	565 173
	1	549 948	549 948
	1	534 383	534 383
	1	530 755	530 755
	2	517 020	1 034 040
	1	516 224	516 224
	1	506 882	506 882
	1	505 848	505 848

2405 Nordbytnet Borettslag Org. nr. 998544580



Noter årsregnskap 2023 Nordbytunet Borettslag

Langsiktig gjeld

	2	490 284	980 568
	1	489 141	489 141
	1	482 501	482 501
	1	481 538	481 538
	2	479 907	959 814
	1	468 866	468 866
	2	464 343	928 686
	2	463 797	927 594
	3	453 659	1 360 977
	1	446 056	446 056
	1	433 384	433 384
	2	428 315	856 630
	1	418 178	418 178
	1	413 108	413 108
	1	370 347	370 347
	1	362 117	362 117
	1	241 755	241 755
	1	209 401	209 401
	1	172 587	172 587
	1	45 739	45 739
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11517422	1	1 016 557	1 016 557
	1	803 898	803 898
	1	731 453	731 453
	1	687 051	687 051
	1	627 726	627 726
	1	610 234	610 234
	1	601 159	601 159
	1	593 575	593 575
	1	587 549	587 549
	1	583 012	583 012
	1	572 543	572 543
	1	571 669	571 669
	1	567 869	567 869
	1	567 132	567 132
	1	558 522	558 522
	1	553 521	553 521
	1	542 178	542 178
	1	537 641	537 641
	1	521 131	521 131
	1	495 714	495 714
	1	480 928	480 928
	1	479 755	479 755
	2	476 730	953 460
	1	467 382	467 382
	1	467 317	467 317
	1	451 437	451 437
	1	451 023	451 023
	1	444 013	444 013
	1	442 363	442 363
	1	432 328	432 328

2405 Nordbytunet Borettslag Org. nr. 998544580



Noter årsregnskap 2023 Nordbytunet Borettslag

Langsiktig gjeld

	2	428 751	857 502
	2	427 655	855 310
	1	421 946	421 946
	2	419 677	839 354
	3	418 307	1 254 921
	1	411 296	411 296
	2	406 066	812 132
	1	399 611	399 611
	2	394 938	789 876
	1	385 590	385 590
	1	380 917	380 917
	1	342 388	342 388
	1	318 424	318 424
	1	205 998	205 998
	1	204 168	204 168
	1	201 706	201 706
	1	137 322	137 322
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132678837	3	74 197	222 591
	3	71 654	214 962
	4	67 089	268 356
	6	57 930	347 580
	1	54 896	54 896
	2	52 845	105 690
	7	52 353	366 471
	6	51 834	311 004
	6	51 342	308 052
	9	46 749	420 741
	5	46 257	231 285
	13	43 195	561 535
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139767622	3	32 262	96 786
	3	31 156	93 468
	4	29 171	116 684
	6	25 189	151 134
	1	23 869	23 869
	2	22 978	45 956
	7	22 764	159 348
	6	22 538	135 228
	6	22 324	133 944
	9	20 327	182 943
	5	20 113	100 565
	13	18 782	244 166

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2023 Nordbytunet Borettslag

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	80 972 757
Innskuddskapital	47 408 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	128 380 757
Bokført verdi av pantsatt eiendom	155 404 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Nordbytunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbytunet Borettslag

Styreleder	Anita Flo (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Eilen Andersen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Rolf Henning Trondsen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Eva Henriette Øiaas (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Jan Kristian Jonassen (sign.)	29.02.2024



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Nordbytnet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordbytnet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 4WQ5W-LL77-24M38-ON550-LSTEK-FYPYL



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-04 15:03:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4WQ5W-LLL7T-24M38-ONS50-L5TEK-FYPYL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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