



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 588 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Terje Magnus Høvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 509 912	1 441 296
Sum inntekter		1 509 912	1 441 296
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	82 152
Annen driftskostnad		623 354	891 917
Sum kostnader		945 942	1 140 563
Driftsresultat		563 970	300 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 254	52 843
Sum finansinntekter		58 254	52 843
Annen rentekostnad		588 936	478 011
Sum finanskostnader		588 936	478 011
Netto finans		-526 264	-421 452
Ordinært resultat før skattekostnad		264 596	42 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		264 596	42 059
Årsresultat		37 707	-120 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 707	-120 719
Sum overføringer og disponeringer		37 707	-120 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 992 500	7 992 500
Sum varige driftsmidler		7 992 500	7 992 500
Sum anleggsmidler		7 992 500	7 992 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 595	23 014
Andre fordringer		86 785	77 203
Sum fordringer		99 380	100 217
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 923 562	1 973 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 923 562	1 973 134
Sum omløpsmidler		2 022 941	2 073 351
SUM EIENDELER		10 015 441	10 065 851
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 506 711	-3 544 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-3 506 711	-3 544 418
Sum egenkapital	2	-3 504 711	-3 542 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 736 767	10 823 687
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 520 000	2 520 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 256 767	13 343 687
Sum langsiktig gjeld		13 256 767	13 343 687
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		258 823	258 284
Annen kortsiktig gjeld		4 563	6 298
Sum kortsiktig gjeld		263 386	264 582
Sum gjeld		13 520 153	13 608 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 015 441	10 065 851
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		13 256 767	13 343 687



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 429053

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 588 579
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Terje Magnus Høvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 948 588 579
AL NORDSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 509 912	1 441 296
Sum inntekter		1 509 912	1 441 296
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	82 152
Annen driftskostnad		623 354	891 917
Sum kostnader		945 942	1 140 563
Driftsresultat		563 970	300 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 254	52 843
Sum finansinntekter		58 254	52 843
Annen rentekostnad		588 936	478 011
Sum finanskostnader		588 936	478 011
Netto finans		-526 264	-421 452
Ordinært resultat før skattekostnad		264 596	42 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		264 596	42 059
Årsresultat		37 707	-120 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 707	-120 719
Sum overføringer og disponeringer		37 707	-120 719



Organisasjonsnr: 948 588 579
AL NORDSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

4

7 992 500

7 992 500

Sum varige driftsmidler

7 992 500

7 992 500

Sum anleggsmidler

7 992 500

7 992 500

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

12 595

23 014

Andre fordringer

86 785

77 203

Sum fordringer

99 380

100 217

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 923 562

1 973 134

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 923 562

1 973 134

Sum omløpsmidler

2 022 941

2 073 351

SUM EIENDELER

10 015 441

10 065 851

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

2 000

2 000

Sum innskutt egenkapital

2 000

2 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-3 506 711

-3 544 418

Sum opptjent egenkapital

-3 506 711

-3 544 418

Sum egenkapital

2

-3 504 711

-3 542 418

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

5

10 736 767

10 823 687



Øvrig langsiktig gjeld	3	2 520 000	2 520 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 256 767	13 343 687
Sum langsiktig gjeld		13 256 767	13 343 687
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		258 823	258 284
Annen kortsiktig gjeld		4 563	6 298
Sum kortsiktig gjeld		263 386	264 582
Sum gjeld		13 520 153	13 608 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 015 441	10 065 851
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		13 256 767	13 343 687



Organisasjonsnr: 948 588 579
AL NORDSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



RESULTATREGNSKAP 2024 Nordskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 509 912	1 441 296	1 509 961	1 582 439
Andre driftsinntekter	1	0	0	0	1 800
SUM INNETEKTER		1 509 912	1 441 296	1 509 961	1 584 239
KOSTNADER					
Styrehonorar		80 000	72 000	72 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		11 280	10 152	10 152	11 280
Strøm		31 695	34 721	37 800	37 800
Renhold		2 750	0	10 000	10 000
Vedlikehold bygg		34 507	109 370	50 000	50 000
Vedlikehold VVS		0	9 538	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		33 557	36 441	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg		181 455	376 967	100 000	240 000
Revisjonshonorar	0	10 000	12 000	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		45 642	43 470	45 642	47 468
Andre konsulenttenester		65 672	8 813	0	0
Telefon/internett		0	0	3 000	3 000
Årsavgift TV/Internett		162 886	157 683	168 120	175 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		51 873	43 097	52 500	64 300
Kommunale avgifter		207 652	187 325	210 000	232 800
Andre driftskostnader		20 973	32 988	20 647	21 000
SUM KOSTNADER		945 942	1 140 563	857 861	1 050 648
DRIFTSRESULTAT		563 970	300 733	652 100	533 591
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		58 254	52 843	60 039	30 000
Rentekostnader		588 936	478 011	589 800	583 279
Utbytte Gjensidige		4 418	3 716	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-526 264	-421 452	-529 761	-553 279
ÅRSRESULTAT		37 707	-120 719	122 339	-19 688
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		37 707	-120 719	122 339	-19 688
SUM OVERFØRINGER		37 707	-120 719	122 339	-19 688



BALANSE 2024 Nordskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	7 992 500	7 992 500
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		7 992 500	7 992 500
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		12 595	23 014
Andre fordringer		86 785	77 203
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		1 923 562	1 973 134
SUM OMLØPSMIDLER		2 022 941	2 073 351
SUM EIENDELER		10 015 441	10 065 851

212 Nordskogen Borettslag



BALANSE 2024 Nordskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		-3 544 418	-3 544 418
Årets resultat		37 707	0
SUM EGENKAPITAL	2	-3 504 711	-3 542 418
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	10 736 767	10 823 687
Borettsinnskudd	3	2 520 000	2 520 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 256 767	13 343 687
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 563	6 298
Leverandørgjeld		258 823	258 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		263 386	264 582
SUM GJELD		13 520 153	13 608 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 015 441	10 065 851
Pantestillelser		13 256 767	13 343 687

Moss 31.12.24

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Terje Magnus Høvik
Styreleder

Reidun Hellerud
Styremedlem

Thor Olav Moseby
Styremedlem

212 Nordskogen Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Nordskogen Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 808 769	2 031 290
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	37 707	-120 719
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-86 920	-101 802
B. Årets endring disponible midler	-49 213	-222 521
C. Disponible midler UB	1 759 556	1 808 769

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Nordskogen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
--	------	------

Note 2 - Egenkapital negativ

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 egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	2 520 000	2 520 000
Sum	-2 520 000	-2 520 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1984	7 920 000
Påkostet garasjerekker 2006	72 500
Sum bygninger	7 992 500

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Låne nummer:	61188261514
Lån type:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.03.2062
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 823 687
Avdrag i perioden:	86 920
Lånesaldo 31.12:	10 736 767

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188261514	8	562 986	4 503 888

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2024 Nordskogen Borettslag

Pantegjeld

10	529 869	5 298 690
2	467 095	934 190

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Nordskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordskogen Borettslag

Styreleder	Terje Magnus Høvik (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Reidun Hellerud (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Thor Olav Moseby (sign.)	11.02.2025



Til generalforsamlingen i Nordskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 årsrapporten 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-02-13 15:02

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.