



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 687 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDÅKEREN BORETTSLAG VERDAL
Forretningsadresse: v/TOBB Eiendomsforvaltning AS
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Anne Elfrid Nordskog
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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 312 687	1 286 300
Sum inntekter		2 312 687	1 286 300
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-11 752	-11 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-2 739	-685
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-526 351	-463 400
Sum kostnader		-540 843	-475 837
Driftsresultat		1 771 843	810 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		8 599	5 503
Sum finanskostnader		-1 541 187	-930 678
Netto finans		-1 532 588	-925 175
Ordinært resultat før skattekostnad		239 255	-114 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 255	-114 712
Årsresultat	8,12	239 255	-114 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 255	-114 712
Sum overføringer og disponeringer		239 255	-114 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	43 003 470	43 006 209
Sum varige driftsmidler		43 003 470	43 006 209
Sum anleggsmidler		43 003 470	43 006 209
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	39 350	51 464
Andre fordringer	10	232 653	114 101
Sum fordringer		272 003	165 565
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	254 794	178 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 797	344 130
Sum omløpsmidler		526 797	344 130
SUM EIENDELER		43 530 267	43 350 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 045 974	806 719
Sum opptjent egenkapital		1 045 974	806 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 045 974	806 719
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	29 360 366	29 448 284
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	12 893 850	12 893 850
Sum annen langsiktig gjeld		42 254 216	42 342 134
Sum langsiktig gjeld		42 254 216	42 342 134
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 171	79 462
Skyldige offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		143 905	122 022
Sum kortsiktig gjeld		230 077	201 485
Sum gjeld		42 484 293	42 543 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 530 267	43 350 338
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	42 254 216	42 342 134



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 361560

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 687 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDÅKEREN BORETTSLAG VERDAL
Forretningsadresse: v/TOBB Eiendomsforvaltning AS
Krampungata 7
7011 TRONDHEIM

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: Anne Elfrid Nordskog
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, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 915 687 520
NORDÅKEREN BORETTSLAG VERDAL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 312 687	1 286 300
Sum inntekter		2 312 687	1 286 300
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-11 752	-11 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-2 739	-685
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-526 351	-463 400
Sum kostnader		-540 843	-475 837
Driftsresultat		1 771 843	810 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		8 599	5 503
Sum finanskostnader		-1 541 187	-930 678
Netto finans		-1 532 588	-925 175
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 255	-114 712
Årsresultat	8,12	239 255	-114 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 255	-114 712
Sum overføringer og disponeringer		239 255	-114 712



Organisasjonsnr: 915 687 520
NORDÅKEREN BORETTSLAG VERDAL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,13	43 003 470	43 006 209
Sum varige driftsmidler		43 003 470	43 006 209

Sum anleggsmidler		43 003 470	43 006 209
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	10	39 350	51 464
Andre fordringer	10	232 653	114 101
Sum fordringer		272 003	165 565

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	254 794	178 565
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 794	178 565

Sum omløpsmidler		526 797	344 130
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		43 530 267	43 350 338
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	1 045 974	806 719
Sum opptjent egenkapital		1 045 974	806 719

Sum egenkapital		1 045 974	806 719
------------------------	--	------------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	29 360 366	29 448 284
Øvrig langsiktig gjeld	13,15	12 893 850	12 893 850



Sum annen langsiktig gjeld	42 254 216	42 342 134
Sum langsiktig gjeld	42 254 216	42 342 134
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	86 171	79 462
Skyldige offentlige avgifter	1	1
Annen kortsiktig gjeld	143 905	122 022
Sum kortsiktig gjeld	230 077	201 485
Sum gjeld	42 484 293	42 543 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 530 267	43 350 338
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	13 42 254 216	42 342 134



Organisasjonsnr: 915 687 520
NORDÅKEREN BORETTSLAG VERDAL

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



Nordåkeren Borettslag Verdal - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	528 198	416 988	458 700	500 000
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	1 675 458	796 008	1 558 050	1 829 465
Inntekter garasjer	15 600	15 600	15 600	15 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler	89 880	73 980	89 820	71 820
Andre driftsinntekter	1 3 551	-16 276	16 276	16 276
Sum driftsinntekter	2 312 687	1 286 300	2 138 446	2 433 161
Driftskostnader				
Personalkostnader	2 -1 452	-1 452	-1 452	-1 452
Styrehonorar	3 -10 300	-10 300	-10 300	-10 300
Avskrivninger	-2 739	-685	0	-2 739
Forretningsførerhonorar	-40 849	-41 383	-42 875	-42 200
Honorar administrative tjenester	-43	0	-515	0
Eksterne honorar	4 -8 722	-6 563	-6 150	-6 600
Drifts- og serviceavtaler	5 -50 906	-82 700	-37 650	-41 200
Vaktmestertjenester	-6 553	0	-8 100	-15 000
Renholdstjenester	-38 902	0	-37 000	-45 000
Løpende vedlikehold	6 -37 595	-31 346	-20 000	-20 000
Periodisk vedlikehold	0	0	-20 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler	-71 820	-71 821	-89 820	-71 820
Forsikring	-33 473	-29 550	-45 479	-54 900
Kommunale tjenester og renovasjon	-115 780	-92 442	-110 000	-120 600
Eiendomsavgifter	-58 506	-58 506	-60 850	-61 500
Energi, felles	-52 693	-37 549	-42 500	-53 000
Andre driftsutgifter	7 -10 509	-11 540	-6 700	-8 850
Sum driftskostnader	-540 843	-475 837	-539 391	-575 161
DRIFTSRESULTAT	1 771 843	810 463	1 599 055	1 858 000
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	8 599	5 503	1 000	1 000
Finanskostnader	-1 541 187	-930 678	-1 466 618	-1 748 914
Netto finansposter	-1 532 588	-925 175	-1 465 618	-1 747 914
Resultat før skattekostnad	239 255	-114 712	133 437	110 086
Ordinært resultat etter skatt	239 255	-114 712	133 437	110 086
ÅRSRESULTAT	8, 12 239 255	-114 712	133 437	110 086
Disponering av totalresultat:				
Overført til annen egenkapital	239 255	0	0	0
Overført fra annen egenkapital	0	-114 712	0	0

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	43 003 470	43 006 209
Sum anleggsmidler		43 003 470	43 006 209
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	39 350	51 464
Mellomregning Klare Finans	10	224 054	108 598
Opptjente renter	10	8 599	5 503
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	254 794	178 565
Sum omløpsmidler		526 797	344 130
SUM EIENDELER		43 530 267	43 350 338

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	970 974	731 719
Sum egenkapital		1 045 974	806 719
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	29 360 366	29 448 284
Borettsinnskudd	13, 15	12 893 850	12 893 850
Sum langsiktig gjeld		42 254 216	42 342 134
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 171	79 462
Skyldig off. myndigheter		1	1
Påløpte renter		134 792	110 185
Påløpte kostnader		9 113	11 837
Sum kortsiktig gjeld		230 077	201 485
Sum gjeld		42 484 293	42 543 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	13	42 254 216	42 342 134

Sted: _____, dato: _____

Anne Elfrid Nordskog
Leder

Geir Iver Trefjord
Styremedlem

Vidar Kristian Floan
Styremedlem

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	3 551	0
Viderefakturering	0	-16 276
Sum andre inntekter	3 551	-16 276

Viderefakturering gjelder viderefakturering av eiendomsskatt



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 452	1 452
Sum personalkostnader	1 452	1 452

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	10 300	10 300

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
Fakturerte tjenester	2 700	0
Sum eksterne honorarer	8 722	6 563

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder kjøpt tjeneste fra TOBB.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	5 900
Avtale om renholdstjenester	0	24 417
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	9 402
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	22 753	24 955
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	4 661	13 774
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	23 493	3 755
Sum drifts- og serviceavtaler	50 906	82 700

Andre administrasjonsavtaler gjelder styreepost.

Vintervedlikehold og renholdstjenester er flyttet på egne kontoer i regnskapet.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	14 507	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	5 277	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	11 048	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 505	0
Reparasjon og vedlikehold annet	258	0
Sum vedlikehold	37 595	31 346

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 306	0

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

	2023	2022
Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER		
Drift maskiner	398	438
Gaver	229	456
Generalforsamling/årsmøte	7 035	9 248
Bankgebyrer	893	704
Andre gebyrer	648	686
Andre kostnader	0	7
Sum andre driftsutgifter	10 509	11 540

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	142 644	391 466
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	239 255	-114 712
Tilbakeført avskrivning	2 739	685
Avdrag lån	-87 918	-107 401
Årets endring i disponible midler	154 076	-221 428
Disponible midler i periodens slutt	296 720	142 644
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	296 720	142 644

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 786 000	40 193 500	27 394
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 786 000	40 193 500	27 394
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	3 424
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 786 000	40 193 500	23 970
Årets avskrivninger :	0	0	2 739
Antatt levetid i år :			10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygning og tomt er anskaffet i år 2016
Bygningsmessig anlegg er infrastruktur el-bil installert september-22. Avskrives på 10 år.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	254 794	178 565
Sum bankinnskudd	254 794	178 565

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	806 719	921 431
Andelskapital 01.01	75 000	75 000
Andelskapital 31.12	75 000	75 000
Annen egenkapital 01.01	731 719	846 431

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

2023

2022

Note 12 - EGENKAPITAL

Årets resultat	239 255	-114 712
Annen egenkapital 31.12	970 974	731 719
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 045 974	806 719

Andelskapitalen er kr 75 000 fordelt på 15 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	43 003 470
Restgjeld 31.12	42 254 216

Pålydende pantstillelser var 47 893 850,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	29241	12134038320
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016
Rentesats:	6.00 %	5.30 %
Betingelser:	Nibor 3mnd + margin (1,3 %)	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.12.2046	30.08.2046
Opprinnelig lånebeløp:	25 787 700	4 297 950
Lånesaldo 01.01:	25 787 700	3 660 584
Avdrag i perioden:	0	87 918
Lånesaldo 31.12:	25 787 700	3 572 666
Saldo 5 år frem i tid:	23 208 930	3 118 096

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134038320	1	325 517	325 517
	1	288 526	288 526
	2	262 176	524 352
	1	259 391	259 391
	1	258 934	258 934
	2	246 382	492 764
	1	236 657	236 657
	2	224 271	448 542
	1	206 316	206 316
	1	198 835	198 835
	1	172 900	172 900
	1	159 932	159 932
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 29241	1	2 349 600	2 349 600
	1	2 082 600	2 082 600
	2	1 892 400	3 784 800
	1	1 872 300	1 872 300
	1	1 869 000	1 869 000
	2	1 778 400	3 556 800
	1	1 708 200	1 708 200
	2	1 618 800	3 237 600
	1	1 489 200	1 489 200
	1	1 435 200	1 435 200
	1	1 248 000	1 248 000
	1	1 154 400	1 154 400
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 29241 har første avdrag 01.03.2027 med kr 322 346	1	2 349 600	9 790
	1	2 082 600	8 677
	2	1 892 400	7 885
	1	1 872 300	7 801

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	1 869 000	7 787
2	1 778 400	7 410
1	1 708 200	7 117
2	1 618 800	6 745
1	1 489 200	6 205
1	1 435 200	5 980
1	1 248 000	5 200
1	1 154 400	4 810

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	12 893 850	12 893 850
Sum innskudd	12 893 850	12 893 850

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	528 198	416 988	458 700	500 000
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	1 675 458	796 008	1 558 050	1 829 465
Inntekter garasjer	15 600	15 600	15 600	15 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler	89 880	73 980	89 820	71 820
Andre driftsinntekter	1 3 551	-16 276	16 276	16 276
Sum driftsinntekter	2 312 687	1 286 300	2 138 446	2 433 161
Driftskostnader				
Personalkostnader	2 -1 452	-1 452	-1 452	-1 452
Styrehonorar	3 -10 300	-10 300	-10 300	-10 300
Avskrivninger	-2 739	-685	0	-2 739
Forretningsførerhonorar	-40 849	-41 383	-42 875	-42 200
Honorar administrative tjenester	-43	0	-515	0
Eksterne honorar	4 -8 722	-6 563	-6 150	-6 600
Drifts- og serviceavtaler	5 -50 906	-82 700	-37 650	-41 200
Vaktmestertjenester	-6 553	0	-8 100	-15 000
Renholdstjenester	-38 902	0	-37 000	-45 000
Løpende vedlikehold	6 -37 595	-31 346	-20 000	-20 000
Periodisk vedlikehold	0	0	-20 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler	-71 820	-71 821	-89 820	-71 820
Forsikring	-33 473	-29 550	-45 479	-54 900
Kommunale tjenester og renovasjon	-115 780	-92 442	-110 000	-120 600
Eiendomsavgifter	-58 506	-58 506	-60 850	-61 500
Energi, felles	-52 693	-37 549	-42 500	-53 000
Andre driftsutgifter	7 -10 509	-11 540	-6 700	-8 850
Sum driftskostnader	-540 843	-475 837	-539 391	-575 161
DRIFTSRESULTAT	1 771 843	810 463	1 599 055	1 858 000
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	8 599	5 503	1 000	1 000
Finanskostnader	-1 541 187	-930 678	-1 466 618	-1 748 914
Netto finansposter	-1 532 588	-925 175	-1 465 618	-1 747 914
Resultat før skattekostnad	239 255	-114 712	133 437	110 086
Ordinært resultat etter skatt	239 255	-114 712	133 437	110 086
ÅRSRESULTAT	8, 12 239 255	-114 712	133 437	110 086
Disponering av totalresultat:				
Overført til annen egenkapital	239 255	0	0	0
Overført fra annen egenkapital	0	-114 712	0	0

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	43 003 470	43 006 209
Sum anleggsmidler		43 003 470	43 006 209
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	39 350	51 464
Mellomregning Klare Finans	10	224 054	108 598
Opptjente renter	10	8 599	5 503
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	254 794	178 565
Sum omløpsmidler		526 797	344 130
SUM EIENDELER		43 530 267	43 350 338

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	970 974	731 719
Sum egenkapital		1 045 974	806 719
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	29 360 366	29 448 284
Borettsinnskudd	13, 15	12 893 850	12 893 850
Sum langsiktig gjeld		42 254 216	42 342 134
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 171	79 462
Skyldig off. myndigheter		1	1
Påløpte renter		134 792	110 185
Påløpte kostnader		9 113	11 837
Sum kortsiktig gjeld		230 077	201 485
Sum gjeld		42 484 293	42 543 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantstillelser	13	42 254 216	42 342 134

Sted: _____, dato: _____

Anne Elfrid Nordskog
Leder

Geir Iver Trefjord
Styremedlem

Vidar Kristian Floan
Styremedlem

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Strømgift elbil	3 551	0
Viderefakturering	0	-16 276
Sum andre inntekter	3 551	-16 276

Viderefakturering gjelder viderefakturering av eiendomsskatt



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 452	1 452
Sum personalkostnader	1 452	1 452

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	10 300	10 300

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
Fakturerte tjenester	2 700	0
Sum eksterne honorarer	8 722	6 563

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder kjøpt tjeneste fra TOBB.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	5 900
Avtale om renholdstjenester	0	24 417
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	9 402
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	22 753	24 955
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	4 661	13 774
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	23 493	3 755
Sum drifts- og serviceavtaler	50 906	82 700

Andre administrasjonsavtaler gjelder styrepost.

Vintervedlikehold og renholdstjenester er flyttet på egne kontoer i regnskapet.



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	14 507	0
Reparasjon og vedlikehold et-anlegg	5 277	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	11 048	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 505	0
Reparasjon og vedlikehold annet	258	0
Sum vedlikehold	37 595	31 346

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 306	0
Drift maskiner	398	438
Gaver	229	456
Generalforsamling/årsmøte	7 035	9 248
Bankgebyrer	893	704
Andre gebyrer	648	686
Andre kostnader	0	7
Sum andre driftsutgifter	10 509	11 540

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	142 644	391 466
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	239 255	-114 712
Tilbakeført avskrivning	2 739	685
Avdrag lån	-87 918	-107 401
Årets endring i disponible midler	154 076	-221 428
Disponible midler i periodens slutt	296 720	142 644
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	296 720	142 644

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 786 000	40 193 500	27 394
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 786 000	40 193 500	27 394
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	3 424
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 786 000	40 193 500	23 970
Årets avskrivninger :	0	0	2 739
Antatt levetid i år :			10

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygning og tomt er anskaffet i år 2016
Bygningsmessig anlegg er infrastruktur el-bil installert september-22. Avskrives på 10 år.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 11 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	254 794	178 565
Sum bankinnskudd	254 794	178 565

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	806 719	921 431
Andelskapital 01.01	75 000	75 000
Andelskapital 31.12	75 000	75 000
Annen egenkapital 01.01	731 719	846 431
Årets resultat	239 255	-114 712
Annen egenkapital 31.12	970 974	731 719
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 045 974	806 719

Andelskapitalen er kr 75 000 fordelt på 15 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	43 003 470
Restgjeld 31.12	42 254 216

Pålydende pantstillelser var 47 893 850,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	29241	12134038320
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016
Rentesats:	6.00 %	5.30 %
Betingelser:	Nibor 3mnd + margin (1,3 %)	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.12.2046	30.08.2046
Opprinnelig lånebeløp:	25 787 700	4 297 950
Lånesaldo 01.01:	25 787 700	3 660 584
Avdrag i perioden:	0	87 918
Lånesaldo 31.12:	25 787 700	3 572 666
Saldo 5 år frem i tid:	23 208 930	3 118 333

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134038320	1	325 517	325 517
	1	288 526	288 526
	2	262 176	524 352
	1	259 391	259 391
	1	258 934	258 934
	2	246 382	492 764
	1	236 657	236 657
	2	224 271	448 542
	1	206 316	206 316
	1	198 835	198 835
	1	172 900	172 900
	1	159 932	159 932
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 29241	1	2 349 600	2 349 600
	1	2 082 600	2 082 600
	2	1 892 400	3 784 800
	1	1 872 300	1 872 300
	1	1 869 000	1 869 000
	2	1 778 400	3 556 800
	1	1 708 200	1 708 200
	2	1 618 800	3 237 600
	1	1 489 200	1 489 200
	1	1 435 200	1 435 200
	1	1 248 000	1 248 000
	1	1 154 400	1 154 400
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 29241 har første avdrag 01.03.2027 med kr 322 346	1	2 349 600	9 790
	1	2 082 600	8 677
	2	1 892 400	7 885
	1	1 872 300	7 801

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	1 869 000	7 787
2	1 778 400	7 410
1	1 708 200	7 117
2	1 618 800	6 745
1	1 489 200	6 205
1	1 435 200	5 980
1	1 248 000	5 200
1	1 154 400	4 810

Org.nr: 915 687 520 - 437



Nordåkeren Borettslag Verdal - Noter 2023

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	12 893 850	12 893 850
Sum innskudd	12 893 850	12 893 850

Org.nr: 915 687 520 - 437



Resultat og balanse med noter for Nordåkeren Borettslag Verdal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordåkeren Borettslag Verdal

Styreleder	Anne Elfrid Nordskog (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Vidar Kristian Floan (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Geir Iver Trefjord (sign.)	11.03.2024



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordåkeren Borettslag Verdal

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordåkeren Borettslag Verdal.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 avviklet.

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. 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: OME1B-380DK-1U6BT-1J4E-TEP5B-COUWI



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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-12 21:17:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OME1B-380DK-TU66T-A1J4E-TEP5B-COUWI

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>