



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 123 335  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDGAR'N BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Børge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 430 362	2 019 174
Annen driftsinntekt	2	19 072	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 449 434</b>	<b>2 019 174</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	171 150	114 100
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	3 540 296	6 442 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 711 446</b>	<b>6 556 187</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 262 012</b>	<b>-4 537 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 460	2 413
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		357 255	171 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-332 795</b>	<b>-168 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 594 808</b>	<b>-4 705 942</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 594 808</b>	<b>-4 705 942</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-1 594 808	-4 705 942
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 594 808</b>	<b>-4 705 942</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	21 046 500	21 046 500
Sum varige driftsmidler		21 046 500	21 046 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 046 500	21 046 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		93 825	139 242
Andre fordringer		2 030 888	381 354
Sum fordringer		2 124 713	520 596
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 296 060	5 352 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 296 060	5 352 570
Sum omløpsmidler		5 420 773	5 873 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 467 273</b>	<b>26 919 666</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	3 500	3 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	2 900 332	4 495 139
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 900 332</b>	<b>4 495 139</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 903 832</b>	<b>4 498 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	12 022 717	12 372 628
Øvrig langsiktig gjeld	13	8 253 000	8 253 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 275 717</b>	<b>20 625 628</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 995 357	1 321 774
Annen kortsiktig gjeld		292 368	473 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 287 725</b>	<b>1 795 399</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 563 442</b>	<b>22 421 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 467 273</b>	<b>26 919 666</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 697866

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 123 335  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDGAR'N BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Børge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 947 123 335  
NORDGAR'N BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 430 362	2 019 174
Annen driftsinntekt	2	19 072	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 449 434</b>	<b>2 019 174</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	171 150	114 100
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 540 296	6 442 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 711 446</b>	<b>6 556 187</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 262 012</b>	<b>-4 537 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 460	2 413
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		357 255	171 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-332 795</b>	<b>-168 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 594 808</b>	<b>-4 705 942</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 594 808</b>	<b>-4 705 942</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-1 594 808	-4 705 942
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 594 808</b>	<b>-4 705 942</b>



Organisasjonsnr: 947 123 335  
NORDGAR'N BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 14	21 046 500	21 046 500
Sum varige driftsmidler		21 046 500	21 046 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 046 500	21 046 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		93 825	139 242
Andre fordringer		2 030 888	381 354
Sum fordringer		2 124 713	520 596
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 296 060	5 352 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 296 060	5 352 570
Sum omløpsmidler		5 420 773	5 873 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 467 273</b>	<b>26 919 666</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	10	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	11	2 900 332	4 495 139
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 900 332</b>	<b>4 495 139</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 903 832</b>	<b>4 498 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	12 022 717	12 372 628
Øvrig langsiktig gjeld	13	8 253 000	8 253 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 275 717</b>	<b>20 625 628</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 995 357	1 321 774
Annen kortsiktig gjeld		292 368	473 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 287 725</b>	<b>1 795 399</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 563 442</b>	<b>22 421 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 467 273</b>	<b>26 919 666</b>



Organisasjonsnr: 947 123 335  
NORDGAR'N BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21150.00	14100.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	100000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171150.00	114100.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Nordgarn Borettslag avholdes 20. april 2023 kl 18:00, sted: Sten-Tærud skole, samlingsalen, Gjoleidveien

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Skedsmokorset

I styret for Nordgarn Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 20. april 2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Endring av borettslagets vedtekter.

**Opprinnelig tekst**

§ 5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

**Forslag ny tekst**

§ 5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, dører, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, varmegjenvinningsanlegg,



apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

#### **Opprinnelig tekst**

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også service- og reparasjonskostnader på varmegjenvinningsanleggene.

#### **Forslag ny tekst**

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av leder for 1 eller 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 1 styremedlem for 1 år

D) 2 varamedlemmer for 1 år

E) Valg av valgkomité for 1 år

F) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



## NORDGARN Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2022

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Elisabeth Olsen Nordvik	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder:	Stein Erik Owren Wille	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Hanne Haugan	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Tone Engen	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Svein Ole Nesje	(valgt for 1 år i 2022)
Terje Kristiansen	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomité:

Berit Ramstad  
Gjerulf Smeland

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

som delegat	Elisabeth Olsen Nordvik
som varadelegat	Stein Erik Owren-Wille

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nordgarn Borettslag ble stiftet 06/03/1985 og har organisasjonsnummer 947 123 335.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no).

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Nordgarn Borettslag, 947123335  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 35 andelsboliger, fordelt på 22 bygninger med adresse Prost Stabels vei 332-350 og Prost Stabels vei 384-434.

Eiendommen har gnr. 36 bnr. 12 i Lillestrøm kommune.

Borettslaget har også 2 garasjerekker og en liten redskapsbod.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret har i perioden bestått av 3 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne, og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i borettslaget.

Borettslaget har en hjemmeside. Hjemmesiden har adresse [www.nordgarn.com](http://www.nordgarn.com). Styret kan kontaktes enten ved bruk av kontakt-skjema på hjemmesiden eller på e-post [nordgarn@hotmail.com](mailto:nordgarn@hotmail.com). Informasjon distribueres til beboerne via nyhetsbrev på hjemmesiden. Dette har vist seg å være en god informasjonskanal. Styret sender også ut informasjon ved bruk av SMS, og beboere må selv kontrollere og oppdatere sin kontaktinformasjon i BORI sin styreportal, [www.styret.com](http://www.styret.com). Kontroll av korrekt kontaktinformasjon er en del av borettslagets årlige internkontroll.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styret gjennomfører digital internkontroll en gang årlig. Det har vist seg å være en god måte for styret å få oversikt over eventuelle avvik som styret har ansvar for å gjøre noe med enten dette gjelder fysisk utbedring eller veiledning av beboere.



#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 styremøte og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet):*
  - *Alle beboere har i 2022 gjennomført internkontroll digitalt som et prøveprosjekt. Resultatet var overveldende, mye enklere å opprette, revidere, distribuere til beboere og kontrollere for styret. Styret opplever dette som en forenkling i motsetning til internkontroll som tidligere ble gjennomført på papir og vil fortsette med digital internkontroll i årene fremover.*
  - *Vi har gjentatte ganger vært i dialog med Lillestrøm kommune i håp om å få fjernet de store trærne bak rekken 426 – 434 uten hell.*
  - *6.mai 2022 gjennomførte Norsk brannvern internkontroll hos samtlige beboere. Denne kontrollen tilfredsstiller borettslagets krav til internkontroll hva angår brannsikring.*
- *Forsikringsskader: I løpet av 2022-2023 har det vært meldt inn 6 forsikringskader. Det har blant annet vært 2 påkjørsler av garasjer, utettheter rundt pipe, skadedyr og vanninntrenging i kjeller. Enkelte av skadene har ikke utløst egenandel ettersom de ikke har vært utbedret av forsikringsselskapet, og enkelte av skadene har vi fått fradrag for egenandel.*
- *Tømming av sandfang: I november 2022 ble det gjennomført tømming av sandfang i borettslaget. Totalt 7 sandfang ble tømt. Arbeidet ble utført av NRC Gravco.*
- *Fått nye avfallscontainere til restavfall og papp.*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Vedlikehold: Gjennom store deler av 2022 har det pågått vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Mye av styrets arbeid i 2022 har vært i forbindelse med oppfølging av vedlikeholdsarbeidet. 10.januar 2023 ble det gjennomført overtakelsesforretning, hvor Eide har frist til 07.07.2023 for å rette på feil, avvik og skader.*
- *Radonmåling: Fra oktober/november 2022 til mars 2023 har styret gjennomført radonmålinger i andelsleilighetene våre. Resultatet er ikke klart da denne ble sendt til trykk.*
- *Husbok: Styret er i gang med arbeidet for å opprette husbok for hver enkelt andel. Målet er å innhente all tidligere informasjon om søknader mottatt fra beboere, vedtak, forsikringskader,*



*internkontroll, utført vedlikehold, mottatte styresaker o.l de siste 10 årene. Det er tidkrevende arbeid og arbeidene vil fortsette i 2023. BORI har skiftet styreportal, og det er sagt at etter hvert skal man skal ha mulighet for å loggføre slike saker som nevnt ovenfor digitalt, noe som vil gjøre fremtidig styrearbeid vesentlig enklere.*

- *Inngåtte avtaler/kontrakter:*
  - *Snørydding/feiring: Styret har inngått avtale med Bjørn Lauten for tjenester som omfatter snørydding, strøing, og skraping av såle, og feiring til våre 2023. Avtalen er kun gyldig ett år av gangen.*
  - *Rørlegger: VVS montøren v/Nicolai Myhre.*
  - *Elektriker: Partner elektro AS*
  - *Varmepumper: Proterm Service AS*
- *Beboermøter: Det har ikke vært avholdt beboermøte i 2022.*
- *Velferdstiltak:*
  - *Sommerfest ble avlyst 2022.*
  - *Dugnad: 2022 ble det gjennomført vårdugnad i borettslaget. Det ble utført noe malerarbeid på fellesgarasjer/boder. Flere vegger porter må males enda et strøk pga tørt trevirke. Dette tas på vårdugnad i 2023. Pga. værforholdene ble høstdugnaden avlyst.*
- *Revisjon av ladeavtalen for El-bil. Styret har revidert ladeavtalen for el-biler i borettslaget. Den nye avtalen tar høyde for at beboerne betaler for strømmen de bruker basert på avlest forbruk. Beboerne må melde inn måleravlesning 3 ganger i året.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget, men det vil etter at denne årsberetning er avgitt, gjennomføres et oppgjørsmøte med Eide Entreprenør ifm ferdigstillelse av vedlikeholdsprosjektet som vil kunne ha vesentlig innvirkning på borettslagets økonomi

## 5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 1 262 012,- og et negativt årsresultat på kr 1 594 808,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, er redusert til 2 133 049,- pr 31.12.2022.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- **Større vedlikehold (Note 5 i regnskapet):** Posten er mindre enn budsjettet ettersom prosjektet ikke er ferdigstilt ved årsslutt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr



31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Etter at styrets årsberetning er gitt, vil det som nevnt bli gjennomført sluttoppgjør med Eide entreprenør ifm. ferdigstilling av vedlikeholdsprosjektet som vil kunne ha innvirkning på borettslagets økonomi.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Det må settes inn ventiler i samtlige boliger. Arbeidet forventes påbegynt i løpet av våren 2023. I 2024/2025 planlegges det helteking av piper som ikke har det per i dag.

### *Forsikringer:*

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 7%.

### *Kommunale avgifter*

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

### *Finanskostnader*

Husleien ble økt på grunnlag av økning av lånerenten i løpet av 2022. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr. november 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Styret har valgt å avslutte samarbeidet med Norsk brannvern, da vi nå er sikker på at alle andeler har brannslukke- og varslingsutstyr som er godkjent og i orden. Brannslukkere skal kontrolleres av fagpersonell i 2024.

*Varamedlem Svein Nesje signerer for styremedlem Hanne Emilie Haugan ettersom Hanne har flyttet fra borettslaget i mars 2023.*

Skedsmokorset, 27.03.2023

---

Stein Erik Owren Wille  
styremedlem

---

Elisabeth Olsen Nordvik  
Styreleder

---

Tone Engen  
styremedlem



---

Svein Ole Nesje  
styremedlem



**Nordgar'n Borettslag**

## Årsoppgjør 2022

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Nordgar'n Borettslag org.nr. 947123335



## Resultatregnskap 2022

Nordgar'n Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 430 362	2 019 174	2 479 961	2 696 611
Annen driftsinntekt	2	19 072	0	19 600	19 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 449 434</b>	<b>2 019 174</b>	<b>2 499 561</b>	<b>2 716 211</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	171 150	114 100	189 100	171 150
Konsulenttjenester	4	243 829	618 844	302 841	104 555
Kontingenter		14 282	14 056	14 300	15 000
Rep og vedlikehold	5	2 074 883	4 922 601	2 660 800	208 000
Forsikringer		169 826	155 901	164 600	175 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	648 433	345 383	720 000	654 920
Energi og fyring		34 830	41 846	35 000	30 000
Kabel-TV og telefoni		216 875	202 364	221 500	242 000
Driftskostnader	7	121 045	110 798	109 000	111 000
Leiekostnader		0	3 363	0	0
Andre driftskostnader	8	16 294	26 933	20 900	23 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 711 446</b>	<b>6 556 187</b>	<b>4 438 041</b>	<b>1 735 125</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-1 262 012</b>	<b>-4 537 013</b>	<b>-1 938 480</b>	<b>981 086</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		24 460	2 413	500	500
Finanskostnad		357 255	171 342	307 600	897 600
<b>Sum finansposter</b>		<b>-332 795</b>	<b>-168 929</b>	<b>-307 100</b>	<b>-897 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 594 808</b>	<b>-4 705 942</b>	<b>-2 245 580</b>	<b>83 986</b>
Overført til annen egenkapital	11	-1 594 808	-4 705 942	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-1 594 808</b>	<b>-4 705 942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Nordgar'n Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nordgar'n Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	9, 14	15 931 000	15 931 000
Tomt	9, 14	5 115 500	5 115 500
Sum varige driftsmidler		21 046 500	21 046 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		21 046 500	21 046 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		434 997	373 016
Kundefordringer		93 825	139 242
Andre fordringer		1 595 891	8 338
Sum fordringer		2 124 713	520 596
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 296 060	5 352 570
Sum omløpsmidler		5 420 773	5 873 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 467 273</b>	<b>26 919 666</b>

Balanserapport 2022 for Nordgar'n Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nordgar'n Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	3 500	3 500
Annen egenkapital	11	2 900 332	4 495 139
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 903 832</b>	<b>4 498 639</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	12 022 717	12 372 628
Borettsinnskudd	13	8 253 000	8 253 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 275 717</b>	<b>20 625 628</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 995 357	1 321 774
Annen kortsiktig gjeld		292 368	473 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 287 725</b>	<b>1 795 399</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 563 442</b>	<b>22 421 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 467 273</b>	<b>26 919 666</b>

Nordgar'n Borettslag

Marit Elisabeth Olsen Nordvik  
Styrets leder

Stein-Erik Owren Wille  
Styremedlem

Hanne Emilie Haugan  
Styremedlem

Tone Helene Slåsletten Engen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Nordgar'n Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	4 070	4 440	4 440	4 440
Generelle felleskostnader	1 199 880	1 222 686	1 199 921	1 193 171
Kabel-TV/Bredbånd	220 080	199 200	211 500	242 000
Kommunale avgifter	297 252	0	352 000	357 000
Stipulerte avdrag	375 636	429 480	375 700	284 000
Stipulerte rentekostnader	307 524	145 368	307 600	590 000
Strøm	25 920	18 000	28 800	26 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 430 362</b>	<b>2 019 174</b>	<b>2 479 961</b>	<b>2 696 611</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Innbetalt fra eneboligene	19 072	0	19 600	19 600
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>19 072</b>	<b>0</b>	<b>19 600</b>	<b>19 600</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	175 000	150 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	50 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	21 150	14 100	14 100	21 150
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>171 150</b>	<b>114 100</b>	<b>189 100</b>	<b>171 150</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket gave til avtroppende styremedlem på kr 375, ref. note 8. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	92 840	90 224	92 841	97 055
Juridisk rådgivning	5 513	94 613	50 000	0
Revisjon	4 719	4 719	5 000	5 500
Teknisk bistand	139 342	422 484	150 000	0
Tilleggstjenester	1 415	6 804	5 000	2 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>243 829</b>	<b>618 844</b>	<b>302 841</b>	<b>104 555</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Annet	0	0	0	30 000
Brannsikring	16 589	15 756	15 800	18 000
Bygninger	35 004	130 305	0	0
Dugnad	5 363	2 144	10 000	0
Egenandel	15 000	10 000	10 000	0
Eiendom	138 813	0	100 000	100 000
Elektro	6 807	15 239	0	0
Garasjer	0	5 800	0	0
Større vedlikehold	1 832 039	4 680 799	2 500 000	0
Utvendig anlegg	0	50 933	0	0
Ventilasjon	9 424	4 094	0	0
VVS	15 845	7 531	25 000	60 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>2 074 883</b>	<b>4 922 601</b>	<b>2 660 800</b>	<b>208 000</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Eiendomsskatt	99 130	93 114	107 000	94 640
Kommunale avgifter	549 303	252 269	613 000	560 280
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>648 433</b>	<b>345 383</b>	<b>720 000</b>	<b>654 920</b>

## Note 7 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	104 375	76 304	75 000	92 000
Søppeltømming / container	16 670	34 494	34 000	19 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>121 045</b>	<b>110 798</b>	<b>109 000</b>	<b>111 000</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	75	417	0	0
Renhold	0	717	0	0
Verktøy og redskaper	479	3 357	6 000	1 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>554</b>	<b>4 491</b>	<b>6 000</b>	<b>1 000</b>
Generalforsamling	4 181	5 075	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	5 512	0	6 000
Lisenser/software	3 597	1 275	1 500	1 600
Rekvisita	0	1 227	1 000	1 000
Velferd	5 086	6 015	5 000	5 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>12 864</b>	<b>19 105</b>	<b>12 500</b>	<b>18 600</b>
Gave, ikke	375	0	0	1 000
Øredifferanser	0	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	2 500	3 341	2 400	2 400
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 875</b>	<b>3 338</b>	<b>2 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>16 294</b>	<b>26 933</b>	<b>20 900</b>	<b>23 000</b>

## Note 9 Anleggsmidler

	Bygning	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	15 931 000	5 115 500
Anskaffelseskost pr.31.12	15 931 000	5 115 500
Bokført verdi pr.31.12	15 931 000	5 115 500
Anskaffelsesår	1987	1987

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 500 fordelt på 35 à kr. 100.

## Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	4 495 139	9 201 082
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 594 808	-4 705 942
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 900 332	4 495 139

## Note 12 Pantelån

### Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 4,20%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

12 700 000

Nedbetalt tidligere

327 372

Nedbetalt i år

349 911

Lånesaldo 31.12

12 022 717

Beregnet innfrielsesdato: 28.03.2046

Sum langsiktig gjeld

12 022 717

## Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	20 275 717	20 625 628
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	21 046 500	21 046 500
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	20 953 000	20 953 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 15 Disponible midler


	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>4 077 767</b>	<b>834 082</b>
<b>B. Endringer disponible midler:</b>		
Årets resultat	-1 594 808	-4 705 942
Opptak langsiktige lån	0	12 700 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-349 911	-4 750 372
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-1 944 719</b>	<b>3 243 686</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 133 049</b>	<b>4 077 767</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 420 773	5 873 166
- Kortsiktig gjeld	3 287 725	1 795 399
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 133 049</b>	<b>4 077 767</b>



## 283 2022 Årsregnskap 30.03.2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Olsen, Marit E Andheim	2023-07-31	Haugan, Hanne Emilie	2023-07-29

Identifikasjon


 bankID Olsen, Marit E Andheim

Identifikasjon


 bankID Haugan, Hanne Emilie

Navn	Dato	Navn	Dato
Wille, Stein-Erik Owren	2023-07-26	Engen, Tone H Slåsletten	2023-07-31

Identifikasjon

 bankID Wille, Stein-Erik Owren

Identifikasjon

 bankID Engen, Tone H Slåsletten



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Nordgar'n Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordgar'n Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 594 808. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 avviklet.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 31. juli 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

31.07.2023 19.01.11

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.