



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 110 503  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE RYEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Morten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### 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, 25.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 513 260	1 383 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 513 260</b>	<b>1 383 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	74 165	74 165
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	986 349	1 386 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 060 514</b>	<b>1 460 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>452 746</b>	<b>-76 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92	288
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		216 009	125 395
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 917</b>	<b>-125 107</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>236 829</b>	<b>-201 405</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>236 829</b>	<b>-201 405</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	10		-201 405
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	236 829	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>236 829</b>	<b>-201 405</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		869 939	869 939
Sum varige driftsmidler		869 939	869 939
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		869 939	869 939
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 394	16 894
Andre fordringer		183 697	172 479
Sum fordringer		191 091	189 373
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 700	348 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		374 700	348 230
Sum omløpsmidler		565 792	537 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 435 731</b>	<b>1 407 542</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 879 735	3 116 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 879 735</b>	<b>-3 116 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 876 735</b>	<b>-3 113 565</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		4 094 534	4 207 418
Øvrig langsiktig gjeld		128 815	128 815
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 223 349</b>	<b>4 336 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		86 424	172 479
Annen kortsiktig gjeld		2 693	12 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 117</b>	<b>184 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 312 466</b>	<b>4 521 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 435 731</b>	<b>1 407 542</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 571576

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 110 503  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE RYEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Morten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

#### 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 950 110 503  
NEDRE RYEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 513 260	1 383 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 513 260</b>	<b>1 383 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	74 165	74 165
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	986 349	1 386 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 060 514</b>	<b>1 460 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>452 746</b>	<b>-76 298</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		92	288
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		216 009	125 395
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 917</b>	<b>-125 107</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>236 829</b>	<b>-201 405</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>236 829</b>	<b>-201 405</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	10		-201 405
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	236 829	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>236 829</b>	<b>-201 405</b>



Organisasjonsnr: 950 110 503  
NEDRE RYEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		869 939	869 939
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		869 939	869 939
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 394	16 894
Andre fordringer		183 697	172 479
Sum fordringer		191 091	189 373
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		374 700	348 230
Sum omløpsmidler		565 792	537 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 435 731</b>	<b>1 407 542</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	2 879 735	3 116 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 879 735</b>	<b>-3 116 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 876 735</b>	<b>-3 113 565</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 094 534	4 207 418
Øvrig langsiktig gjeld	128 815	128 815
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 223 349</b>	<b>4 336 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	86 424	172 479
Annen kortsiktig gjeld	2 693	12 395
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>89 117</b>	<b>184 874</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 312 466</b>	<b>4 521 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 435 731</b>	<b>1 407 542</b>



Organisasjonsnr: 950 110 503  
NEDRE RYEN 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**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		9165.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		65000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



74165.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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**

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 Nedre Ryen Borettslag avholdes 29.5.2024 kl. 18:00.  
Sted: Quality Hotel Olavsgaard, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### 2. ÅRSBERETNING FOR 2023

#### 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

#### 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

- Mottatt søknad utbygging av balkong i Nedre Ryens vei 15
- Vedtektsendring – Øke felleskostnader for tilbygg.

#### 6. VALG AV STYREMELEMMER -

- Styremedlemmer
- Varamedlemmer

Strømmen, 08.05.2024

I styret for Nedre Ryen 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 til stede 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.

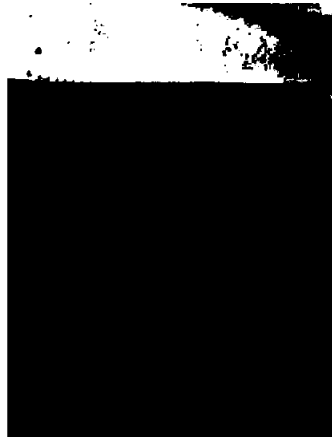
Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29.05.2024.

1. **KONSTITUERING**  
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**  
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
  - A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
  - B) Kommentar årsresultat.  
Det vises til årsberetning for styret 2023 punkt 5.
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**  
Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Søknad utbygging av veranda – Nedre Ryens vei 15, første etage, beboer: Abdel Belayachi. Søknad er mottatt pr e-post den 8.4.2024

Beboer har søkt om å bygge en veranda ut fra stuevegg, lik naboen sin veranda. Beboer har gitt opplysninger at det vil bli sendt en søknad til kommunen om en fasadeendring fra en godkjent arkitekt firma som skal være Ansvarlig for søknaden og byggingen.

Det er vedlagt følgende skisse med søknad:



### **Styrets innstilling til mottatt søknad:**

Styret foreslår å akseptere innkommende søknad med en forutsetning at styret sender en byggeteknisk kontrollør ved ferdigstillelse av prosjektet. Prosjektet skal godkjennes av byggeteknisk kontrollør valgt av styret. Beboer faktureres for kostnad medgått tid til en slik kontroll samt kostnad knyttet til en sluttrapport.



Beboer bærer all risiko og kostnader frem til en sluttrapport foreligger. Videre forutsettes det at det er minst 5 års garanti på sluttprodukt (terrasse) og beboer er ansvarlig for alle vedlikeholdskostnader i garantiperioden.

B) Vedtektsendring – Øke felleskostnader for tilbygg.

**Styrets innstilling:**

Felleskostnader for tilbygg har ikke vært justert i tråd med markedsutvikling. Disse felleskostnadene er en del av vedtektene og må derfor tas stilling til av beboere på en generalforsamling. Styret anbefaler at disse felleskostnadene nå justeres i tråd med markedsutviklingen, tilsvarende 36 prosent, og at den videre skal følge normal utvikling i tråd med prosentvis utvikling av felleskostnader. Styre anbefaler at dette varsles beboere umiddelbart etter generalforsamling og at det vil få virkning fra og med 1.7.2024.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling

Pr. mai 2024 har ingen beboere meldt seg som kandidat til styreverv.



## Nedre Ryen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Lilly A. Holth	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Kim André Borgen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Kenneth Westby	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Morten Fredriksen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

Britt Østdahl	(valgt for 1 år i 2023)
Margareth Berg	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Lilly A. Holth	som delegat
Kim André Borgen	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nedre Ryen Borettslag ble stiftet 21.05.1953 og har organisasjonsnummer 950 110 503

#### 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 [950110503@bori.no](mailto:950110503@bori.no)

#### Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Nedre Ryen Borettslag, org.nr. 950 110 503

Postboks 2719

7439 Trondheim

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.

#### Bygningsadresser:

Borettslaget består av 30 andelsboliger, fordelt på 10 bygninger med adressene Villaveien 5, 6, 7, 9, 11, 12, Nedre Ryens vei 15, 17, 19 og Egnehjemveien 11.

Eiendommen har gnr. 75, bnr. 124, 125, 126, 127, 136, 144, 145, 146, 148 og 148 i Lillestrøm kommune.



- 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 styre består av har 1 kvinne og 3 menn og borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Ferdigstillelse av diverse arbeid ifbm maling av utvendig bygg.
- Forsikringskader (vann, skadeyr)
- Diverse søknader fra beboere vedr. inne- og uteareal
- Info – rundskriv
- Bruksrett av vei

Av andre større saker kan nevnes:

- Planlagt og utførelse av nødvendig vedlikehold av terrasser.
- Vanninntrenging og spyling av rør i Egnehjemveien 11.
- Utbedring av vannskade i Villaveien 11.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



## 5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapsrapport pr. 31.12.2023 som viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 236 829.

Boligselskapet har positive, men lave disponible midler på kr 476 675. Styret bør vurdere tiltak for å bedre likviditeten, ved å for eksempel øke felleskostnadene. Borettslagets likviditet bør ligge på minimum 4 måneder sum felleskostnader. Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i arbeidskapital/ disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

### Resultatutvikling:

#### Driftsinntekter

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 513 260 mot budsjetterte inntekter på kr 1 513 032.

#### Driftskostnader

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 060 514 mot budsjetterte kostnader på kr 1 249 289, som er 188 775 kr mindre enn budsjettert.

#### Finanskostnader

Finanskostnader var i perioden kr 216 009 mot budsjetterte kostnader på kr 206 069, som er 9 940 kr større enn budsjettert.

#### Periodens resultat

Periodens resultat etter finansposter var kr 236 829 mot budsjettert kr 58 174, som er 178 655 kr høyere enn budsjettert.

Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er gitt.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Ferdigstille arbeid i forbindelse med vannskade (Villaveien 11).
- Gjennomføre planlagt nødvendig vedlikehold av terrasse i Nedre Ryens vei 19 (setningskade) og 15 (råteskade).

**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 10 %.

**Kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på ca. 15 % i forhold til 2023. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2024. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

**Finanskostnader**

Det er lagt til grunn en økning av lånerenten i løpet av 2023 og derav økte finanskostnader. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr. oktober 2023 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Det vil bli tatt opp et nytt lån på 400 000,- Dette for å dekke kostnader ifb. med utbedring av det siste årets saker, knyttet til vannskader som må utbedres våren 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret den 13.05.2024



## INFORMASJON OM NEDRE RYEN BORETTSLAG

Nedre Ryen Borettslag ble stiftet 21.05.1953 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Styret kan kontaktes på e-post [nedreryen@gmail.com](mailto:nedreryen@gmail.com), eller pr. tlf eller post til respektive styremedlemmer.

### *Vedtekter/regler*

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Siste revisjon av vedtektene ble godkjent på ordinær generalforsamling 20.04.2023 og husordensreglene ble godkjent under ekstraordinær generalforsamling 28.10.2013.

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

### **Parkering**

Skedsmo kommune regulerer parkering langs vei vinterstid, og det er beboers ansvar at reguleringen og skiltingen blir fulgt.

### **Nøkler**

Nøkler til egen leilighetsdør er andelseier selv ansvarlig for. Bestilling av nøkler til felles ytterdør gjøres av styreleder på bestilling av den enkelte andelseier. Nøkler må hentes og betales av andelseier hos Romerike Låsservice på Strømmen.

### **Bruksoverlating (utleie mm)**

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### **Brannsikringsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



## Kabel-TV, bredbånd og telefoni

Borettslaget har en fellesavtale med Telia (Tidligere Get) om levering av TV og Internett som er inkludert i husleien.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 22, lørdag 09 – 19 eller søndag 10 – 20.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telia.no/kontakt-oss/](http://www.telia.no/kontakt-oss/) for mer informasjon.

Tilleggstjenester som ekstra dekker, økt hastighet på bredbånd og telefoni bestilles og betales av den enkelte beboer.

## Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Vedlikeholds historikk

Gjennomført vedlikehold	Årstall
Tre felling (grantre) – Nedre Ryens vei 17	2023
Utbedret vanninntrengning og spyling av rør i Egnehjemveien 11	2023
Utbedring av skade etter fuglereide i Nedre Ryens vei 17	2023
Ferdigstille utvendig malejobber (div. boenheter)	2023
Utbedret innvendig vannskade i boenhet i Egnehjemveien 11	2022
Utbedret drenering i Egnehjemveien 11 grunnet vanninntrenging	2021
Utbedret lekkasje på inntaksledning Nedre Ryens vei 17	2021
Utbedret rekkverk på balkong Villaveien 9 grunnet råte	2021
Utbedret drenering i Villaveien 12 grunnet vanninntrenging	2021
Utbedring av balkong Villaveien 12 grunnet råteskade	2020
Utbedring av vannskade i Nedre Ryens vei 17	2020
Fortsatt prosjektet med utskifting av gamle vinduer	2019
Ny grus på parkeringsplasser	2019
Fortsatt prosjektet med maling av hus	2019
Vannskade Nedre Ryens vei 17	2019
Bytte av gamle vinduer	2018
Utbedring av råteskader på balkong i Villaveien 12	2018
Fortsatt prosjektet med maling av hus	2018
Befaring av vinduer i borettslaget og status på disse, utskifting vill bli i 2018	2017
Bytte låssystem for hoveddører	2016
Installasjon av vannmålere	2016
Utskifting av defekte vinduer	2015
Utskifting av panel på Villaveien 11 og Nedre Ryens vei 19	2015
Avtale med Anticimex om skadedyr bekjempelse	2014
Startet opp arbeid med maling og vedlikehold av panel på hus	2014
Utskifting av defekte vinduer	2014
Utbedring av soilrør gjennomført av Olimb	2014
Utbedring etter vannlekkasje gjennom tak i Nedre Ryens vei 15	2013
Ny membran og terrassegulv i Nedre Ryens vei 15 etter vannlekkasje	2013
Inngått avtale med Olimb om utbedring av soilrør	2013
Utbedring etter vannlekkasje gjennom tak i Nedre Ryens vei 15	2013



## Forsikringer

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring AS, polise nr 587323.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak. «Totalforsikring for boligselskap» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

### Skadedyr

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Anticimex på 815 48 250, dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse.

Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Egenandel er for tiden kr 10.000, -. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

BORI samordner skademeldinger og melder forsikringsskadene til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Utenfor kontortid kan If skadeforsikrings vakttelefon 02400 benyttes.

### Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



**Nedre Ryen Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

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



Nedre Ryen Borettslag org.nr. 950110503



## Resultatregnskap 2023

Nedre Ryen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 513 260	1 383 870	1 513 032	1 600 061
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 513 260</b>	<b>1 383 870</b>	<b>1 513 032</b>	<b>1 600 061</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	74 165	74 165	74 165	74 165
Konsulenttjenester	3	89 270	124 887	94 324	93 323
Kontingenter	4	12 242	12 242	12 300	12 500
Rep og vedlikehold	5	110 406	370 468	200 000	339 997
Forsikringer		159 858	149 342	165 000	179 725
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	365 250	508 874	488 500	440 000
Energi og fyring		34 074	43 195	30 000	35 000
Kabel-TV og telefoni		193 290	166 018	174 000	205 000
Andre driftskostnader	7	21 959	10 977	11 000	9 900
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 060 514</b>	<b>1 460 168</b>	<b>1 249 289</b>	<b>1 389 610</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>452 746</b>	<b>-76 298</b>	<b>263 743</b>	<b>210 451</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		92	288	500	0
Finanskostnad		216 009	125 395	206 069	263 484
<b>Sum finansposter</b>		<b>-215 917</b>	<b>-125 107</b>	<b>-205 569</b>	<b>-263 484</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>236 829</b>	<b>-201 405</b>	<b>58 174</b>	<b>-53 033</b>
Overført til annen egenkapital	10	236 829	0	0	0
Overført udekket tap	10	0	-201 405	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>236 829</b>	<b>-201 405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Nedre Ryen Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Nedre Ryen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	847 039	847 039
Tomt	8, 13	22 900	22 900
Sum varige driftsmidler		869 939	869 939
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>869 939</b>	<b>869 939</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		183 697	172 479
Kundefordringer		7 394	16 894
Sum fordringer		191 091	189 373
Bankinnskudd, kasse o.l.		374 700	348 230
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>565 792</b>	<b>537 603</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 435 731</b>	<b>1 407 542</b>

Balanserapport 2023 for Nedre Ryen Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Nedre Ryen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	3 000	3 000
Udekket tap	10	-2 879 735	-3 116 565
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 876 735</b>	<b>-3 113 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 094 534	4 207 418
Borettsinnskudd	12	128 815	128 815
Sum langsiktig gjeld	13	4 223 349	4 336 233
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		86 424	172 479
Annen kortsiktig gjeld		2 693	12 395
Sum kortsiktig gjeld		89 117	184 874
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 312 466</b>	<b>4 521 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 435 731</b>	<b>1 407 542</b>

Nedre Ryen Borettslag

Lilly Annette Holth  
Styrets leder

Morten Fredriksen  
Styremedlem

Kim Andre Borgen  
Styremedlem

Kenneth Westby  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Nedre Ryen 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 057 440	1 013 340	1 057 338	1 075 766
3603 Stipulerte renter	206 160	74 360	206 069	263 484
3604 Stipulerte avdrag	117 240	163 750	117 205	110 391
3606 Kabel TV/bredbånd	72 000	72 000	72 000	90 000
3628 Tilbygg	60 420	60 420	60 420	60 420
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 513 260</b>	<b>1 383 870</b>	<b>1 513 032</b>	<b>1 600 061</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	65 000	65 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165	9 165	9 165
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>74 165</b>	<b>74 165</b>	<b>74 165</b>	<b>74 165</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



### Note 3 Konsulenttjenester

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Revisjon	4 625	4 625	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	84 645	84 488	88 324	88 323
Andre forvaltningstjenester	0	0	1 000	0
Juridisk bistand	0	13 574	0	0
Teknisk bistand	0	22 200	0	0
<b>Sum konsulent tjenester</b>	<b>89 270</b>	<b>124 887</b>	<b>94 324</b>	<b>93 323</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Kontingenter

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kontingent NBBL	12 242	12 242	12 300	12 500
<b>Sum kontingenter</b>	<b>12 242</b>	<b>12 242</b>	<b>12 300</b>	<b>12 500</b>

### Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	68 296	366 685	160 000	300 000
Vedlikehold VVS	0	3 065	25 000	0
Vedlikehold elektro	21 485	0	5 000	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	10 625	718	10 000	9 999
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	0	10 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	9 999
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>110 406</b>	<b>370 468</b>	<b>200 000</b>	<b>339 997</b>



## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	309 101	508 874	430 000	380 000
Eiendomsskatt	56 149	0	58 500	60 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>365 250</b>	<b>508 874</b>	<b>488 500</b>	<b>440 000</b>

## Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søpeltømming/container	200	200	0	0
Nøkler, låser og skilt	3 126	2 889	500	500
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	9 615	5 022	6 000	6 000
Velferdskostnader	0	0	1 000	0
Gave, ikke	0	294	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 572	2 500	2 400
Konstaterte tap på	6 618	0	0	0
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>21 959</b>	<b>10 977</b>	<b>11 000</b>	<b>9 900</b>

## Note 8 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	22 900	847 039
Anskaffelseskost pr.31.12	22 900	847 039
Bokført verdi pr.31.12	22 900	847 039
Anskaffelsesår	1951	1951

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 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 000 fordelt på 30 à kr. 100



### Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 116 565	-2 915 159
Tilført til/fra EK fra årets resultat	236 829	-201 405
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 879 735	-3 116 565

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 11 Pantelån

#### Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 2,40%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2018

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 04.01.2044

4 790 000

582 582

112 884

4 094 534

**Sum langsiktig gjeld**

**4 094 534**

### Note 12 Borettsinnskudd

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

### Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 223 349	4 336 233
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	869 939	869 939
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 128 815	5 128 815

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 14 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>352 729</b>	<b>694 796</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	236 829	-201 405
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-112 884	-140 661
B. Årets endring i disponible midler	123 945	-342 066
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>476 675</b>	<b>352 729</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	565 792	537 603
- Kortsiktig gjeld	89 117	184 874
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>476 675</b>	<b>352 729</b>



## 201 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato  
**Fredriksen, Morten** **2024-04-29**

Identifikasjon  
 **bankID** Fredriksen, Morten

Navn Dato  
**Westby, Kenneth** **2024-04-30**

Identifikasjon  
 **bankID** Westby, Kenneth

Navn Dato  
**Holth, Lilly Annette** **2024-04-28**

Identifikasjon  
 **bankID** Holth, Lilly Annette

Navn Dato  
**Borgen, Kim Andre** **2024-04-25**

Identifikasjon  
 **bankID** Borgen, Kim Andre



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



Til generalforsamlingen i Nedre Ryen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ryen Borettslag som viser et overskudd på NOK 236 829. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

**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. 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>.

Lillestrøm, 7. mai 2024  
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 Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

05/07/2024 17:03:43

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.