



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 002 777
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NITTEBERG HAGE 3
Forretningsadresse: c/o Bori
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Georg Nicolay Beichmann Kaltenborn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	443 232	553 894
Sum inntekter		443 232	553 894
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	51 823	26 243
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	456 801	316 723
Sum kostnader		508 624	342 966
Driftsresultat		-65 392	210 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100	309
Sum finansinntekter		100	309
Annen rentekostnad		0	479
Sum finanskostnader		0	479
Netto finans		100	-170
Ordinært resultat før skattekostnad		-65 292	210 758
Ordinært resultat etter skattekostnad		-65 292	210 758
Årsresultat		-65 293	210 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-65 293	210 758
Sum overføringer og disponeringer		-65 293	210 758



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	39 600	0
Sum varige driftsmidler		39 600	0
Sum anleggsmidler		39 600	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		17 586	15 553
Sum fordringer		17 586	15 553
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 540	596 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		494 540	596 691
Sum omløpsmidler		512 126	612 244
SUM EIENDELER		551 726	612 244
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	420 361	485 654
Sum opptjent egenkapital		420 361	485 654
Sum egenkapital		420 361	485 654



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 586	15 553
Skyldige offentlige avgifter		2 741	0
Annen kortsiktig gjeld		111 038	111 038
Sum kortsiktig gjeld		131 365	126 591
Sum gjeld		131 365	126 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 726	612 244



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327787

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 002 777
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NITTEBERG HAGE 3
Forretningsadresse: c/o Bori
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Georg Nicolay Beichmann Kaltenborn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 921 002 777
SAMEIET NITTEBERG HAGE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	443 232	553 894
Sum inntekter		443 232	553 894
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	51 823	26 243
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	456 801	316 723
Sum kostnader		508 624	342 966
Driftsresultat		-65 392	210 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100	309
Sum finansinntekter		100	309
Annen rentekostnad		0	479
Sum finanskostnader		0	479
Netto finans		100	-170
Ordinært resultat før skattekostnad		-65 292	210 758
Ordinært resultat etter skattekostnad		-65 292	210 758
Årsresultat		-65 293	210 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-65 293	210 758
Sum overføringer og disponeringer		-65 293	210 758



Organisasjonsnr: 921 002 777
SAMEIET NITTEBERG HAGE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 9
Sum varige driftsmidler

39 600	0
39 600	0

Sum anleggsmidler

39 600	0
--------	---

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

17 586	15 553
17 586	15 553

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

494 540	596 691
494 540	596 691

Sum omløpsmidler

512 126	612 244
---------	---------

SUM EIENDELER

551 726	612 244
---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 10
Sum opptjent egenkapital

420 361	485 654
420 361	485 654

Sum egenkapital

420 361	485 654
---------	---------

Sum langsiktig gjeld

0	0
---	---

Kortsiktig gjeld
Leverandørgjeld
Skyldige offentlige
avgifter
Annen kortsiktig gjeld

17 586	15 553
2 741	0
111 038	111 038



Sum kortsiktig gjeld	131 365	126 591
Sum gjeld	131 365	126 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	551 726	612 244



Organisasjonsnr: 921 002 777
SAMEIET NITTEBERG HAGE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	443 232	427 896	432 392	453 992
Andre inntekter	2	0	125 998	0	0
Sum inntekter		443 232	553 894	432 392	453 992
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	28 823	3 243	3 243	3 243
Styrehonorar	4	23 000	23 000	23 000	23 000
Revisjonshonorar	4	4 400	8 250	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar		39 636	38 708	39 650	40 800
Konsulenttjenester	5	1 355	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	189 625	91 059	80 000	157 100
Forsikringer		60 442	56 650	60 000	63 500
Kabel-TV og bredbånd	7	129 338	90 504	128 000	140 000
Andre driftskostnader	8	32 005	31 552	20 000	38 200
Sum kostnader		508 624	342 966	359 893	470 843
Driftsresultat		-65 392	210 928	72 499	-16 851
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		100	309	0	0
Rentekostnader		0	479	0	0
Sum finansposter		100	-170	0	0
Årets resultat		-65 293	210 758	72 499	-16 851
Overført til/fra egenkapital	10	-65 293	210 758	0	0
Sum disponering		-65 293	210 758	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	39 600	0
Sum anleggsmidler		39 600	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		17 586	15 553
Bank		494 540	596 691
Sum omløpsmidler		512 126	612 244
SUM EIENDELER		551 726	612 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	420 361	485 654
Sum egenkapital		420 361	485 654
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 586	15 553
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		2 741	0
Annen kortsiktig gjeld		111 038	111 038
Sum kortsiktig gjeld		131 365	126 591
Sum gjeld		131 365	126 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 726	612 244

Styret i Sameiet Nitteberg Hage 3

Georg Nicolay Beichmann Kaltenborn
Styreleder

Christian Bakk Hoff
Styremedlem

Hanne Bergmann Tyskeberg
Styremedlem

5126 Sameiet Nitteberg Hage 3



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	443 232	427 896
Sum	443 232	427 896

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	0	125 998
Sum	0	125 998



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	20 017	0
Opptjente feriepenger	2 402	0
Arbeidsgiveravgift	6 065	3 243
Arbeidsgiveravgift feriepenger	339	0
Sum	28 823	3 243

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	23 000	23 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 400	8 250
Sum	27 400	31 250

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	1 355	0
Sum	1 355	0

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	-11 038	17 726
Vedlikehold bygg	128 880	0
Vedlikehold utvendige anlegg	50 321	58 510
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	578
Vedlikehold ventilasjon	12 069	11 745
Kostnader til dugnad	282	0
Snøbrøyting/strøing/feieing	9 110	2 500
Sum	189 625	91 059



NOTER

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	129 338	90 504
Sum	129 338	90 504

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	1 950	1 988
Leie maskiner	-5 788	22 445
Verktøy og redskaper	31 907	0
Generalforsamling/årsmøte	623	4 705
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	1 140	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 173	2 413
Sum	32 005	31 552

Note 9 - Andre anleggsmidler

	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	39 600
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 600

Antatt levetid i år :

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	485 654	274 896
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-65 293	210 758
Sum opptjent egenkapital 31.12	420 361	485 654
Annen egenkapital 31.12	420 361	485 654
Sum egenkapital 31.12	420 361	485 654



NOTER

Note 11 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	485 654	274 896
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-65 293	210 758
Kjøp/salg anleggsmidler	-39 600	0
B. Årets endringer arbeidskapital	-104 893	210 758
C. Arbeidskapital 31.12	380 761	485 654
Omløpsmidler	512 126	612 244
- Kortsiktig gjeld	131 365	126 591
= Arbeidskapital 31.12	380 761	485 654



Resultat og balanse med noter for Sameiet Nitteberg Hage 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nitteberg Hage 3

Styreleder	Georg Nicolay Beichmann Kaltenborn (sign.)	19.04.2022
Styremedlem	Christian Bakk Hoff (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Hanne Bergmann Tyskeberg (sign.)	19.04.2022



Vandug Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Anne Bergseth, Vårstien 11
Styremedlem: Eivind Bjørnstad, Vårstien 9
Styremedlem: Heidi Salerud, Vårstien 15 B
Styremedlem: Miriam Lange, Blomsterveien 2 C
Varamedlem: Inger Berit Haugen, Vårstien 13 D
Varamedlem: Anne-Cathrine Bergland, Vårstien 15
Varamedlem: Michal Roman Lachacz, Blomsterveien 2 D
Varamedlem: Øyvind Larsen, Vårstien 11

Selskapsinformasjon

Vandug Borettslag har organisasjonsnummer 953522322

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 953522322.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Vandug Borettslag , 953522322.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Vandug Borettslag ble stiftet 07.04.1965.

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger med adresse(ne) Vårstien 9,11,13,15 og Blomsterveien 2 og 4.

I tillegg har borettslaget 5 garasjebygg og 1 fellesgarasje.

Eiendommen har gnr 328 bnr 247 i Indre Østfold kommune.

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 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 og tekniske anlegg.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling onsdag 14.04.2021 har styret avholdt 2 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Budsjettering
- Løpende vedlikehold
- Refinansiering av lån fra Nordea til Boligbanken på bakgrunn av bedre betingelser.

Av andre saker kan nevnes:

- Beboermøte
- Felles dugnad på borettslagets uteområde
- Omsetning av boliger

Vårstien 13 A er solgt til Yordanos Yowhans Weldekiel

Blomsterveien 4c er solgt til Emma og Sander Borgås

Blomsterveien 4d er solgt til Espen A. M. Fjell

Rensing av takrenner

Nytt brannvarslersystem i Vårstien 9.

Spyling av avløpsrør i Blomsterveien 4.

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 515 130 og et positivt årsresultat på kr 424 186,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1 375 054,-.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.



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 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

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 5%.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Nytt brannvarsler system i Blomsterveien 4.

Utskifting av takrenner og mer lufting på blindloft i Blomsterveien 2 og 4 og Vårstien 15.

Forsikring

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 Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84995832. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.



Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no,

www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI 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. 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.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenestene leveres av Telia. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Driften av borettslaget

Styret kan også kontaktes på telefon.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 065 312	1 065 600	1 065 551	1 065 551
Andre inntekter	2	105 453	0	0	0
Sum inntekter		1 170 765	1 065 600	1 065 551	1 065 551
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	9 402	13 785	15 000	15 000
Styreonorar	4	25 000	25 000	25 000	25 000
Avskrivninger	10	0	11 335	0	0
Revisjonshonorar	4	4 500	4 450	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		58 472	57 100	58 470	60 200
Konsulenttjenester	5	1 085	1 575	2 000	2 000
Kontingenter		9 638	9 174	10 000	10 000
Drift og vedlikehold	6	83 083	195 137	92 000	92 000
Vedlikeholdsavsetninger		253	782	0	0
Forsikringer		65 256	62 289	67 500	67 500
Kommunale avgifter		268 354	253 694	285 000	260 000
Energi/fyring	7	8 610	4 929	6 000	6 000
Kabel-TV og bredbånd	8	103 851	101 936	110 000	111 200
Andre driftskostnader	9	18 132	13 323	21 000	19 000
Sum kostnader		655 636	754 508	696 970	672 900
Driftsresultat		515 130	311 092	368 581	392 651
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		7 617	13 747	3 500	3 500
Rentekostnader		98 561	120 138	100 000	132 000
Sum finansposter		-90 944	-106 391	-96 500	-128 500
Årets resultat		424 186	204 701	272 081	264 151
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	0	204 701	0	0
Udekket tap	13	424 186	0	0	0
Sum disponering		424 186	204 701	0	0

703 Vandug Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	141 545	141 545
Bygninger	10, 16	1 278 205	1 278 205
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		289 096	288 843
Sum anleggsmidler		1 708 846	1 708 593
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		8 255	7 293
Forskuddsbetalte kostnader		94 927	89 715
Bank		1 298 335	1 171 756
Skattetrekkskonto	11	0	2
Sum omløpsmidler		1 401 517	1 268 764
SUM EIENDELER		3 110 363	2 977 357

703 Vandug Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	2 400	2 400
Udekket tap	13	-2 521 622	-2 945 807
Sum egenkapital		-2 519 222	-2 943 407
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		289 096	288 843
Sum avsetninger og forpliktelser		289 096	288 843
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	4 948 025	5 095 624
Borettsinnskudd	15, 16	366 000	366 000
Sum langsiktig gjeld		5 314 025	5 461 624
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 275	63 254
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge		616	1 212
Påløpne renter		571	0
Annen kortsiktig gjeld		0	105 832
Sum kortsiktig gjeld		26 463	170 298
Sum gjeld		5 629 584	5 920 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 110 363	2 977 357

Pant og sikkerhetsstillelse

16

Styret i Vandug Borettslag

Anne Bergseth
Styreleder

Miriam Lange
Styremedlem

Eivind Bjørnstad
Styremedlem

Heidi Salerud
Styremedlem

703 Vandug Borettslag



NOTER

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.

Avskrivningsatts 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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	789 408	759 456
Stipulerte renter	99 936	154 080
Stipulerte avdrag	175 968	152 064
Sum	1 065 312	1 065 600

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	105 453	0
Sum	105 453	0

Tilbakeført avsetning leverandørgjeld, grunnet foreldelse av krav fra leverandør.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	4 500	8 850
Opptjente feriepenger	540	1 062
Arbeidsgiveravgift	4 160	4 773
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-1 050
Arbeidsgiveravgift feriepenger	76	150
Arbeidstøy & Verneutstyr	126	0
Sum	9 402	13 785

Borettslaget har ingen fast ansatte. Utbetalt lønn gjelder plenklipp.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	25 000	25 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 500	4 450
Sum	29 500	29 450

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltnings tjenester	1 085	1 575
Sum	1 085	1 575

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	166 669
Vedlikehold bygg	1 650	18 425
Vedlikehold VVS	22 563	0
Vedlikehold elektro	1 475	0
Vedlikehold utvendige anlegg	1 773	668
Rep. og vedlikehold vaskeri	399	0
Brannsikring	25 849	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	9 375	9 375
Sum	83 083	195 137

703 Vandug Borettslag



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	8 610	4 929
Sum	8 610	4 929

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	103 851	101 936
Sum	103 851	101 936

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Verktøy og redskaper	11 057	428
Generalforsamling/årsmøte	3 985	4 943
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	4 767
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 090	3 185
Sum	18 132	13 323

Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 010	1 278 205	141 545
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 010	1 278 205	141 545
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	68 010	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 278 205	141 545
Antatt levetid i år :	3		

Det er tidligere avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
9666.01.28287 Skattetrekk	0	2
Sum	0	2



NOTER

Note 12 - Andelskapital

Antall	Pålydende	Bokført verdi
24	100	2 400

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-2 945 807	-3 150 508
Tilført til/fra EK fra årets resultat	0	204 701
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	424 186	0
Udekket tap pr. 31.12	-2 521 622	-2 945 807

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 14 - Pantelån

Kreditor:	Boligbanken ASA	Nordea Bank ABP
Formål:		Rehabilitering
Lånenummer:	96660136301	60018013145
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	2.10 %	2.15 %
Beregnet innfridd:	31.12.2041	29.11.2021
Opprinnelig lånebeløp:	4 964 446	6 100 000
Lånesaldo 01.01:	0	5 095 624
Avdrag i perioden:	16 135	5 095 624
Opptak i perioden:	4 964 446	0
Lånesaldo 31.12:	4 948 311	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 898 353	0

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 314 025	5 461 624
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 419 750	1 419 750



NOTER

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 328 046	6 863 600



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 098 467	1 048 608
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	424 186	204 701
Tilbakeføring avskrivninger	0	11 335
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	253	782
Opptak langsiktig gjeld	4 964 446	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 112 045	-166 177
Endringer i andre langsiktige poster	-253	-782
B. Årets endringer disponible midler	276 587	49 859
C. Disponible midler 31.12	1 375 054	1 098 467
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 401 517	1 268 764
- Kortsiktig gjeld	26 463	170 298
= Disponible midler 31.12	1 375 054	1 098 467



Resultat og balanse med noter for Vandug Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vandug Borettslag

Styreleder	Anne Bergseth (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Heidi Salerud (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Eivind Bjørnstad (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Miriam Lange (sign.)	06.03.2022



Til årsmøtet i Sameiet Nitteberg Hage 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nitteberg Hage 3 som viser et underskudd på kr 65 293. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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
Nettside: 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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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, 28. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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
Nettside: 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) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.04.2022 19.26.48

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.



Til årsmøtet i Sameiet Nitteberg Hage 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nitteberg Hage 3 som viser et underskudd på kr 65 293. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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
Nettside: www.slm-revisjon.no





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, 28. april 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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
Nettside: www.slm-revisjon.no

