



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 486 785
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Trygve Gammelsæter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 788 867	1 778 434
Sum inntekter		1 788 867	1 778 434
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		858 688	736 933
Sum kostnader		913 736	793 983
Driftsresultat		875 131	984 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 593	11 288
Sum finansinntekter		8 593	11 288
Annen rentekostnad		45 209	58 645
Sum finanskostnader		45 209	58 645
Netto finans		-36 616	-47 357
Ordinært resultat før skattekostnad		838 513	937 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		838 513	937 094
Årsresultat		838 514	937 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		838 514	937 095
Sum overføringer og disponeringer		838 514	937 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 966 035	27 966 035
Sum varige driftsmidler		27 966 035	27 966 035
Sum anleggsmidler		27 966 035	27 966 035
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		111	6 655
Andre fordringer		87 749	70 091
Sum fordringer		87 860	76 746
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 263	451 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 263	451 311
Sum omløpsmidler		478 123	528 057
SUM EIENDELER		28 444 158	28 494 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 136 176	12 297 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		13 136 176	12 297 662
Sum egenkapital		13 138 576	12 300 062
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 355 985	3 008 357
Øvrig langsiktig gjeld		12 859 369	13 180 365
Sum annen langsiktig gjeld		15 215 354	16 188 722
Sum langsiktig gjeld		15 215 354	16 188 722
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 228	5 308
Sum kortsiktig gjeld		90 228	5 308
Sum gjeld		15 305 582	16 194 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 444 158	28 494 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 320647

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 486 785
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Trygve Gammelsæter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 16.06.2021



Organisasjonsnr: 977 486 785
NESBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 788 867	1 778 434
Sum inntekter		1 788 867	1 778 434
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		858 688	736 933
Sum kostnader		913 736	793 983
Driftsresultat		875 131	984 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 593	11 288
Sum finansinntekter		8 593	11 288
Annen rentekostnad		45 209	58 645
Sum finanskostnader		45 209	58 645
Netto finans		-36 616	-47 357
Ordinært resultat før skattekostnad		838 513	937 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		838 513	937 094
Årsresultat		838 514	937 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		838 514	937 095
Sum overføringer og disponeringer		838 514	937 095



Organisasjonsnr: 977 486 785
NESBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

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

27 966 035	27 966 035
27 966 035	27 966 035

Sum anleggsmidler	27 966 035	27 966 035
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

111	6 655
87 749	70 091
87 860	76 746

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

390 263	451 311
390 263	451 311

Sum omløpsmidler	478 123	528 057
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	28 444 158	28 494 092
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

2 400	2 400
2 400	2 400

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

13 136 176	12 297 662
13 136 176	12 297 662

Sum egenkapital	13 138 576	12 300 062
-----------------	------------	------------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner

2 355 985	3 008 357
-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	12 859 369	13 180 365
Sum annen langsiktig gjeld	15 215 354	16 188 722
Sum langsiktig gjeld	15 215 354	16 188 722
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	90 228	5 308
Sum kortsiktig gjeld	90 228	5 308
Sum gjeld	15 305 582	16 194 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 444 158	28 494 092



Organisasjonsnr: 977 486 785
NESBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	50000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	770 300	770 700	770 736	770 736
Andel renter	45 198	56 832	50 000	30 000
Andel avdrag	652 372	637 335	650 000	665 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	320 997	313 567	0	0
Sum inntekter	1 788 867	1 778 434	1 470 736	1 465 736
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	5 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	5 000	5 000	5 150	5 150
Forretningsførerhonorar	70 140	67 952	67 900	72 000
Konsulenttjenester	125 186	12 455	17 000	17 000
Kontingenter	9 174	9 948	9 948	9 948
Drift og vedlikehold	182 207	222 868	182 001	117 000
Forsikringer	86 050	71 936	59 980	89 400
Kommunale avgifter	257 036	225 872	240 000	270 000
Energi/fyring	21 442	22 244	17 000	17 000
Kabel-TV og bredbånd	70 091	68 832	77 400	74 000
Andre driftskostnader	32 362	29 826	30 300	35 300
Sum kostnader	913 736	793 983	763 729	763 848
Driftsresultat	875 131	984 452	707 007	701 888
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	8 593	11 288	500	500
Rentekostnader	45 209	58 645	50 000	30 000
Sum finansposter	-36 616	-47 357	-49 500	-29 500
Årets resultat	838 514	937 095	657 507	672 388
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	838 514	937 095	0	0
Sum disponering	838 514	937 095	0	0

38 Nesbakken Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	27 966 035	27 966 035
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	27 966 035	27 966 035
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	111	6 655
Forskuddsbetalte kostnader	87 749	70 091
Bank	390 263	451 311
Sum omløpsmidler	478 123	528 057
SUM EIENDELER	28 444 158	28 494 092



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	13 136 176	12 297 662
Sum egenkapital	13 138 576	12 300 062
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
IN-gjeld	1 159 369	1 480 365
Pantelån	2 355 985	3 008 357
Borettsinnskudd	11 700 000	11 700 000
Sum langsiktig gjeld	15 215 354	16 188 722
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	90 228	5 308
Sum kortsiktig gjeld	90 228	5 308
Sum gjeld	15 305 582	16 194 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 444 158	28 494 092

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Nesbakken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Trygve Gammelsæter
Styreleder

Sidsel Lehnskaugen
Styremedlem

Rita Synnøve Standahl
Styremedlem

38 Nesbakken Borettslag



Nesbakken Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Trygve Gammelsæter	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	Rita Standahl	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Sidsel Lehnkaugen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	:	(valgt for X år i 20xx)
Styremedlem	:	(valgt for X år i 20xx)

Varamedlemmer til styret:

Andreas Haukø (flyttet i 2020)	(valgt for 1 år i 2020)
Nils Jacob H. Hansen	(valgt for 1 år i 2020)

I andre utvalg :
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

:Trygve Gammelsæter	som delegat
:Rita Standahl	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nesbakken Borettslag ble stiftet 2. april 1997 og har organisasjonsnummer 977486785

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 977486785@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Nesbakken Borettslag, 977486785
Postboks 2719
7439 Trondheim



Bygningsadresser:

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med adresse Glimmerveien 65 – 111.

Eiendommen har gnr. 88, bnr. 38 i Lørenskog 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 har ingen ansatte.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Følgende punkter gjennomføres etter skjema:

Tiltaksplan

Lekeplass periodisk tilstandskontroll
Brannvern - Boenheter
Lekeplass-/utstyr - Årlig kontroll
Revisjon av HMS-systemet - Årlig
Dugnad
Tilhenger/avfallscontainer (dugnad)
Risikovurdering - Periodisk oppdatering
Egenkontroll
Røykvarslere - Skifte av batteri

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter (digitalt) og behandlet rutinesaker, så som:

- Økonomikontroll
- Godkjenning av nye eiere



- *Forkjøpsrett*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Etablering av BORI VPL (vedlikeholdsplan/ Tilstandsvurdering av bygningsmassen)*
- *Etablering av BORI HMS Egenkontrollsystem*

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 875 131,00 og et positivt årsresultat på kr 838 514,00

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 387 895,00

Disponering av årsresultat:

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Konsulenttjenester er kr 108 186 høyere enn budsjettet, vesentlig grunnet etablering av BORI HMS og BORI VPL (vedlikeholdsplan)
- Kostnader til forsikring er noe høyere enn budsjettet.
- Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevingen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Det er etablert en vedlikeholdsplan for de neste 10 år, med økonomiske konsekvenser. Styret arbeider med en gjennomgang av denne, dette for å gjøre ytterligere prioriteringer og planlegge finansiering. Tiltakene for 2021 planlegges gjennomført uten konsekvenser for fellesutgiftene.

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 31.12.2020 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 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Det byttes ut 2 ytterdører
- Alle utvendige trapper m. fundament sjekkes for svekkelse, og evt. oppgraderes. Dette prioriteres grunnet at det er et HMS-tilknyttet tiltak.

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%.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lørenskog, 07.04. 2021

Navn
styremedlem

Navn
styreleder

Navn
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	770 300	770 700	770 736	770 736
Andel renter		45 198	56 832	50 000	30 000
Andel avdrag		652 372	637 335	650 000	665 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	320 997	313 567	0	0
Sum inntekter		1 788 867	1 778 434	1 470 736	1 465 736
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	5 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	3	5 000	5 000	5 150	5 150
Forretningsførerhonorar		70 140	67 952	67 900	72 000
Konsulenttjenester	4	125 186	12 455	17 000	17 000
Kontingenter		9 174	9 948	9 948	9 948
Drift og vedlikehold	5	182 207	222 868	182 001	117 000
Forsikringer		86 050	71 936	59 980	89 400
Kommunale avgifter		257 036	225 872	240 000	270 000
Energifyring	6	21 442	22 244	17 000	17 000
Kabel-TV og bredbånd	7	70 091	68 832	77 400	74 000
Andre driftskostnader	8	32 362	29 826	30 300	35 300
Sum kostnader		913 736	793 983	763 729	763 848
Driftsresultat		875 131	984 452	707 007	701 888
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		8 593	11 288	500	500
Rentekostnader		45 209	58 645	50 000	30 000
Sum finansposter		-36 616	-47 357	-49 500	-29 500
Årets resultat		838 514	937 095	657 507	672 388
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	838 514	937 095	0	0
Sum disponering		838 514	937 095	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	27 966 035	27 966 035
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		27 966 035	27 966 035
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		111	6 655
Forskuddsbetalte kostnader		87 749	70 091
Bank		390 263	451 311
Sum omløpsmidler		478 123	528 057
SUM EIENDELER		28 444 158	28 494 092

38 Nesbakken Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	11	13 136 176	12 297 662
Sum egenkapital		13 138 576	12 300 062
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	1 159 369	1 480 365
Pantelån	12, 14	2 355 985	3 008 357
Borettsinnskudd	13, 14	11 700 000	11 700 000
Sum langsiktig gjeld		15 215 354	16 188 722
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 228	5 308
Sum kortsiktig gjeld		90 228	5 308
Sum gjeld		15 305 582	16 194 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 444 158	28 494 092

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20
Nesbakken Borettslag

Sted: Lørenskog, dato: 7/4-21


Trygve Gammelsæter
Styreleder


Sidsel Lehnkaugen
Styremedlem


Rita Synnøve Standahl
Styremedlem



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.

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 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	739 500	739 500
Parkeringsplasser/Carport	30 800	31 200
Sum	770 300	770 700

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-2 000	0
Sum	5 050	7 050

Borettslaget har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	50 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 000	5 000
Sum	55 000	55 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	112 331	0
Andre forvaltningstjenester	12 855	12 455
Sum	125 186	12 455

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	136 999	86 604
Vedlikehold elektro	0	14 696
Vedlikehold utvendige anlegg	9 515	11 083
Vedlikehold garasjer	0	58 800
Snøbrøyting/strøing/feiling	35 693	51 685
Sum	182 207	222 868

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	21 442	22 244
Sum	21 442	22 244

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	70 091	68 832
Sum	70 091	68 832



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Sjøpeltømming/Container	10 850	13 932
Lyspærer, sikringer m.m.	478	638
Verktøy og redskaper	5 841	0
Generalforsamling/årsmøte	1 305	1 729
IT-Kostnader	11 415	11 153
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	90	92
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 383	2 283
Sum	32 362	29 826

Note 9 - Anleggsmidler

	Andre anleggsmidler	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	182 938	27 966 035
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	182 938	27 966 035
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	182 938	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	27 966 035
Antatt levetid i år :	3	

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

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2 400

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	12 297 662	11 360 566
Tilført til/fra EK fra årets resultat	838 514	937 095
Opptjent egenkapital 31.12	13 136 176	12 297 662



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11440464 3
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1999
Rentesats:	0.928 %
Beregnet innfridd:	01.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	16 265 000
Lånesaldo 01.01:	3 008 596
Avdrag i perioden:	652 372
Lånesaldo 31.12:	2 356 224
Andelssaldo 01.01:	1 480 365
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	320 997
Andelssaldo 31.12:	1 159 369
Sum pantegjeld for lån:	3 515 593

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	15 215 354	16 188 722
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	27 966 035	27 966 035
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	27 965 000	27 965 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	522 749	536 556
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	838 514	937 095
Avdrag langsiktig gjeld	-652 372	-637 335
Nedskrivning IN-gjeld	-320 997	-313 567
B. Årets endringer disponible midler	-134 854	-13 807
C. Disponible midler 31.12	387 895	522 749
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	478 123	528 057
- Kortsiktig gjeld	90 228	5 308
= Disponible midler 31.12	387 895	522 749



Til generalforsamlingen i Nesbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nesbakken Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 838 514. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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





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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 12. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)