



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	977 486 785
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NESBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsøns 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:	Trygve Gammelsæter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.05.2022

### 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, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,13	1 877 218	1 788 867
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 877 218</b>	<b>1 788 867</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	57 050	55 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	863 914	858 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 964</b>	<b>913 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>956 253</b>	<b>875 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 390	8 593
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 390</b>	<b>8 593</b>
Annen rentekostnad		17 496	45 209
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 496</b>	<b>45 209</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 106</b>	<b>-36 616</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>948 148</b>	<b>838 513</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>948 148</b>	<b>838 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>948 147</b>	<b>838 514</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	948 147	838 514
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>948 147</b>	<b>838 514</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	27 966 035	27 966 035
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 966 035</b>	<b>27 966 035</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 966 035</b>	<b>27 966 035</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 021	111
Andre fordringer		37 588	87 749
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 609</b>	<b>87 860</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		352 206	390 263
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>352 206</b>	<b>390 263</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>396 815</b>	<b>478 123</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 362 850</b>	<b>28 444 158</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	14 084 323	13 136 176



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 084 323</b>	<b>13 136 176</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 086 723</b>	<b>13 138 576</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	1 689 493	2 355 985
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	12 531 307	12 859 369
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 220 800</b>	<b>15 215 354</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 220 800</b>	<b>15 215 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 758	90 228
Annen kortsiktig gjeld		9 569	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 327</b>	<b>90 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 276 127</b>	<b>15 305 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 362 850</b>	<b>28 444 158</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 330851

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Trygve Gammelsæter  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 977 486 785  
NESBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,13	1 877 218	1 788 867
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 877 218</b>	<b>1 788 867</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	57 050	55 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	863 914	858 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 964</b>	<b>913 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>956 253</b>	<b>875 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 390	8 593
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 390</b>	<b>8 593</b>
Annen rentekostnad		17 496	45 209
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 496</b>	<b>45 209</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 106</b>	<b>-36 616</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>948 148</b>	<b>838 513</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>948 148</b>	<b>838 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>948 147</b>	<b>838 514</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	948 147	838 514
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>948 147</b>	<b>838 514</b>



Organisasjonsnr: 977 486 785  
NESBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	27 966 035	27 966 035
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 966 035</b>	<b>27 966 035</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 966 035</b>	<b>27 966 035</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		7 021	111
Andre fordringer		37 588	87 749
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 609</b>	<b>87 860</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		352 206	390 263
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>352 206</b>	<b>390 263</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>396 815</b>	<b>478 123</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 362 850</b>	<b>28 444 158</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	14 084 323	13 136 176
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 084 323</b>	<b>13 136 176</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 086 723</b>	<b>13 138 576</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	1 689 493	2 355 985
--------------------------------	-------	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15	12 531 307	12 859 369
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 220 800</b>	<b>15 215 354</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 220 800</b>	<b>15 215 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 758	90 228
Annen kortsiktig gjeld		9 569	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 327</b>	<b>90 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 276 127</b>	<b>15 305 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 362 850</b>	<b>28 444 158</b>



Organisasjonsnr: 977 486 785  
NESBAKKEN BORETTSLAG

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
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	817 000	770 300	770 736	900 866
Andel renter		17 373	45 198	30 000	20 000
Andel avdrag		666 492	652 372	665 000	670 000
Andre inntekter	2	48 291	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	328 062	320 997	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 877 218</b>	<b>1 788 867</b>	<b>1 465 736</b>	<b>1 590 866</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	7 050	5 050	7 050	7 050
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	4	5 063	5 000	5 150	5 150
Forretningsførerhonorar		71 820	70 140	72 000	73 903
Konsulenttjenester	5	42 631	125 186	17 000	34 000
Kontingenter		9 638	9 174	9 948	11 186
Drift og vedlikehold	6	190 074	182 207	117 000	111 000
Forsikringer		91 326	86 050	89 400	96 100
Kommunale avgifter		307 948	257 036	270 000	354 000
Energi/fyring	7	50 682	21 442	17 000	49 500
Kabel-TV og bredbånd	8	71 280	70 091	74 000	75 000
Andre driftskostnader	9	23 452	32 362	35 300	31 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 964</b>	<b>913 736</b>	<b>763 848</b>	<b>897 889</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>956 253</b>	<b>875 131</b>	<b>701 888</b>	<b>692 977</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		9 390	8 593	500	500
Rentekostnader		17 496	45 209	30 000	20 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-8 106</b>	<b>-36 616</b>	<b>-29 500</b>	<b>-19 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>948 147</b>	<b>838 514</b>	<b>672 388</b>	<b>673 477</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	948 147	838 514	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>948 147</b>	<b>838 514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	27 966 035	27 966 035
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 966 035</b>	<b>27 966 035</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		7 021	111
Forskuddsbetalte kostnader		37 588	87 749
Bank		352 206	390 263
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>396 815</b>	<b>478 123</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 362 850</b>	<b>28 444 158</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	12	14 084 323	13 136 176
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 086 723</b>	<b>13 138 576</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	831 307	1 159 369
Pantelån	13, 15	1 689 493	2 355 985
Borettsinnskudd	14, 15	11 700 000	11 700 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 220 800</b>	<b>15 215 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		9 569	0
Leverandørgjeld		45 758	90 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 327</b>	<b>90 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 276 127</b>	<b>15 305 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 362 850</b>	<b>28 444 158</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Nesbakken Borettslag

Trygve Gammelsæter  
Styreleder

Sidsel Lehnskaugen  
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.

Avskrivningsrate 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	776 500	739 500
Parkeringsplasser/Carport	40 500	30 800
<b>Sum</b>	<b>817 000</b>	<b>770 300</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	48 291	0
<b>Sum</b>	<b>48 291</b>	<b>0</b>

Andre inntekter er tilskudd fra Husbanken ifm vedlikeholdsplanen.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 000
<b>Sum</b>	<b>7 050</b>	<b>5 050</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	50 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 063	5 000
<b>Sum</b>	<b>55 063</b>	<b>55 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	3 475	0
Vedlikeholdsplan/HMS	25 741	112 331
Andre forvaltningstjenester	13 415	12 855
<b>Sum</b>	<b>42 631</b>	<b>125 186</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	115 253	136 999
Vedlikehold elektro	17 713	0
Vedlikehold utvendige anlegg	944	9 515
Brannsikring	14 755	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	41 409	35 693
<b>Sum</b>	<b>190 074</b>	<b>182 207</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	50 682	21 442
<b>Sum</b>	<b>50 682</b>	<b>21 442</b>

38 Nesbakken Borettslag



## NOTER

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	71 280	70 091
<b>Sum</b>	<b>71 280</b>	<b>70 091</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	8 245	10 850
Lyspærer, sikringer m.m.	180	478
Verktøy og redskaper	0	5 841
Generalforsamling/årsmøte	669	1 305
IT-Kostnader	11 640	11 415
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	90
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 718	2 383
<b>Sum</b>	<b>23 452</b>	<b>32 362</b>

### Note 10 - 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 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2 400



## NOTER

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	13 136 176	12 297 662
Tilført til/fra EK fra årets resultat	948 147	838 514
Opptjent egenkapital 31.12	14 084 323	13 136 176

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11440464 3
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1999
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	16 265 000
Lånesaldo 01.01:	2 356 224
Avdrag i perioden:	666 731
Lånesaldo 31.12:	1 689 493
Andelssaldo 01.01:	1 159 369
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	328 062
Andelssaldo 31.12:	831 307
Sum pantegjeld for lån:	2 520 800

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 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	14 220 800	15 215 354
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	27 966 035	27 966 035



**NOTER**

---

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	27 965 000	27 965 000



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>387 895</b>	<b>522 749</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	948 147	838 514
Avdrag langsiktig gjeld	-666 492	-652 372
Nedskrivning IN-gjeld	-328 062	-320 997
B. Årets endringer disponible midler	-46 406	-134 854
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>341 488</b>	<b>387 895</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	396 815	478 123
- Kortsiktig gjeld	55 327	90 228
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>341 488</b>	<b>387 895</b>



Resultat og balanse med noter for Nesbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nesbakken Borettslag**

Styreleder	Trygve Gammelsæter (sign.)	08.03.2022
Styremedlem	Sidsel Lehnskaugen (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Rita Synnøve Standahl (sign.)	24.02.2022



## Nesbakken Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Trygve Gammelsæter, Glimmerveien 103  
Styremedlem, Sidsel Lehnskaugen, Glimmerveien 83  
Styremedlem, Rita Synnøve Standahl, Glimmerveien 75  
Varamedlem, Nils Jacob Holt Hanssen, GLIMMERVN. 97  
Varamedlem, Else Elfstedt, Glimmerveien 77

### Selskapsinformasjon

Nesbakken Borettslag har organisasjonsnummer 977486785

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: 977486785.

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

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

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Nesbakken Borettslag ble stiftet 28.04.1997.

Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med adresse Glimmerveien 67-111.

Eiendommen har gnr 88, bnr 38 i Lørenskog kommune 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,



lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

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 bygningene og på eiendommen.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling onsdag 19.05.2021 har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader, også knyttet til x-ord. vedlikehold
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Utført ekstraordinært vedlikehold (Taklekkasje)
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere

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 956 253 og et positivt årsresultat på kr 948 147.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kostnader til drift og vedlikehold har vært større enn budsjettert. Dette skyldes hovedsaklig arbeid utført ifm. inngangsdører og terrasse.

- Energikostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere.

- Kommunale avgifter har ikke utviklet seg som forutsatt ved budsjetteringen og var noe høyere enn budsjett.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 341 488 .

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. Fremtidige tiltak (forebyggende) er satt på vent inntil videre, for avklaring vedr fremtidig finansiering.

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%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

### 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:

1. Taklekkasje i nr. 107 må utbedres. Befaring og innhenting av tilbud gjennomføres i samarbeid med BORI Vedlikehold. Økonomisk omfang ikke avklart.
2. Andre prosjekter i vedlikeholdsplanen settes på vent inntil finansieringsplan er avklart. orientering om dette i f.b.m. GF 2022.

## Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.6 og 30.12 og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

## 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 84939554. 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.

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på [www.bori.no](http://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](mailto:skade@hussoppen.no),

[www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

## 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](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.

## Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten(e) 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.



## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 9 parkeringsplasser og 25 garasjer + 8 gjesteparkeringsplasser.

- garasjene er tilknyttet bo-enhetene.
- parkeringsplasser fordeles av styret etter gjeldende regler
  
- Alle garasjer har mulighet for installasjon av ladeboks.
- Dette bekostes av den enkelte beboer.

## Driften av borettslaget

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	817 000	770 300	770 736	900 866
Andel renter		17 373	45 198	30 000	20 000
Andel avdrag		666 492	652 372	665 000	670 000
Andre inntekter	2	48 291	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	328 062	320 997	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 877 218</b>	<b>1 788 867</b>	<b>1 465 736</b>	<b>1 590 866</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	7 050	5 050	7 050	7 050
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	4	5 063	5 000	5 150	5 150
Forretningsførerhonorar		71 820	70 140	72 000	73 903
Konsulenttjenester	5	42 631	125 186	17 000	34 000
Kontingenter		9 638	9 174	9 948	11 186
Drift og vedlikehold	6	190 074	182 207	117 000	111 000
Forsikringer		91 326	86 050	89 400	96 100
Kommunale avgifter		307 948	257 036	270 000	354 000
Energi/fyring	7	50 682	21 442	17 000	49 500
Kabel-TV og bredbånd	8	71 280	70 091	74 000	75 000
Andre driftskostnader	9	23 452	32 362	35 300	31 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>920 964</b>	<b>913 736</b>	<b>763 848</b>	<b>897 889</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>956 253</b>	<b>875 131</b>	<b>701 888</b>	<b>692 977</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		9 390	8 593	500	500
Rentekostnader		17 496	45 209	30 000	20 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-8 106</b>	<b>-36 616</b>	<b>-29 500</b>	<b>-19 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>948 147</b>	<b>838 514</b>	<b>672 388</b>	<b>673 477</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	948 147	838 514	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>948 147</b>	<b>838 514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	27 966 035	27 966 035
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 966 035</b>	<b>27 966 035</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		7 021	111
Forskuddsbetalte kostnader		37 588	87 749
Bank		352 206	390 263
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>396 815</b>	<b>478 123</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 362 850</b>	<b>28 444 158</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	12	14 084 323	13 136 176
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 086 723</b>	<b>13 138 576</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	831 307	1 159 369
Pantelån	13, 15	1 689 493	2 355 985
Borettsinnskudd	14, 15	11 700 000	11 700 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 220 800</b>	<b>15 215 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		9 569	0
Leverandørgjeld		45 758	90 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 327</b>	<b>90 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 276 127</b>	<b>15 305 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 362 850</b>	<b>28 444 158</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Nesbakken Borettslag

Trygve Gammelsæter  
Styreleder

Sidsel Lehnskaugen  
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.

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	776 500	739 500
Parkeringsplasser/Carport	40 500	30 800
<b>Sum</b>	<b>817 000</b>	<b>770 300</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	48 291	0
<b>Sum</b>	<b>48 291</b>	<b>0</b>

Andre inntekter er tilskudd fra Husbanken ifm vedlikeholdsplanen.



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 000
<b>Sum</b>	<b>7 050</b>	<b>5 050</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	50 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 063	5 000
<b>Sum</b>	<b>55 063</b>	<b>55 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	3 475	0
Vedlikeholdsplan/HMS	25 741	112 331
Andre forvaltningstjenester	13 415	12 855
<b>Sum</b>	<b>42 631</b>	<b>125 186</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	115 253	136 999
Vedlikehold elektro	17 713	0
Vedlikehold utvendige anlegg	944	9 515
Brannsikring	14 755	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	41 409	35 693
<b>Sum</b>	<b>190 074</b>	<b>182 207</b>

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	50 682	21 442
<b>Sum</b>	<b>50 682</b>	<b>21 442</b>

38 Nesbakken Borettslag



## NOTER

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	71 280	70 091
<b>Sum</b>	<b>71 280</b>	<b>70 091</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	8 245	10 850
Lyspærer, sikringer m.m.	180	478
Verktøy og redskaper	0	5 841
Generalforsamling/årsmøte	669	1 305
IT-Kostnader	11 640	11 415
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	90
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 718	2 383
<b>Sum</b>	<b>23 452</b>	<b>32 362</b>

### Note 10 - 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 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	24	100	2 400



## NOTER

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	13 136 176	12 297 662
Tilført til/fra EK fra årets resultat	948 147	838 514
Opptjent egenkapital 31.12	14 084 323	13 136 176

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11440464 3
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1999
Rentesats:	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	16 265 000
Lånesaldo 01.01:	2 356 224
Avdrag i perioden:	666 731
Lånesaldo 31.12:	1 689 493
Andelssaldo 01.01:	1 159 369
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	328 062
Andelssaldo 31.12:	831 307
Sum pantegjeld for lån:	2 520 800

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 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	14 220 800	15 215 354
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	27 966 035	27 966 035



**NOTER**

---

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	27 965 000	27 965 000



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>387 895</b>	<b>522 749</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	948 147	838 514
Avdrag langsiktig gjeld	-666 492	-652 372
Nedskrivning IN-gjeld	-328 062	-320 997
B. Årets endringer disponible midler	-46 406	-134 854
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>341 488</b>	<b>387 895</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	396 815	478 123
- Kortsiktig gjeld	55 327	90 228
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>341 488</b>	<b>387 895</b>



Resultat og balanse med noter for Nesbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nesbakken Borettslag**

Styreleder	Trygve Gammelsæter (sign.)	08.03.2022
Styremedlem	Sidsel Lehnskaugen (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Rita Synnøve Standahl (sign.)	24.02.2022



Til generalforsamlingen i Nesbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nesbakken Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 948 147. 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 borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten 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 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)





## *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, 10. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





Til generalforsamlingen i Nesbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nesbakken Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 948 147. 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 borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten 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 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)





## *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, 10. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

