



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	986 822 151
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NORDBYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Usbl Follo Idrettsveien 9 1400 SKI

### 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:	Torill Simensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.04.2022

### 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, 16.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	4 558 212	4 467 804
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 103 349</b>	<b>4 020 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	55 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 809	7 809
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 996 664	1 820 126
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 061 522</b>	<b>1 882 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 496 691</b>	<b>2 584 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 583	5 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 583</b>	<b>5 382</b>
Annen rentekostnad		574 405	605 035
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>574 405</b>	<b>605 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>572 822</b>	<b>599 653</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 923 867</b>	<b>1 985 166</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 923 867</b>	<b>1 985 166</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 923 867</b>	<b>1 985 166</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 923 868	1 985 167
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 923 868</b>	<b>1 985 167</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	3	102 635 000	102 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	62 474	70 283
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>102 697 474</b>	<b>102 705 283</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 697 474</b>	<b>102 705 283</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 714	11 222
Andre fordringer		288 660	284 453
<b>Sum fordringer</b>		<b>294 374</b>	<b>295 675</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		81 250	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>81 250</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 087 431	1 396 125
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 087 431</b>	<b>1 396 125</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 463 055</b>	<b>1 691 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 160 529</b>	<b>104 397 084</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 979 905	25 056 037
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 973 505</b>	<b>25 049 637</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>26 979 905</b>	<b>25 056 037</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	32 094 405	33 884 997
Øvrig langsiktig gjeld	13	44 654 695	45 109 558
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>76 749 100</b>	<b>78 994 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 749 100</b>	<b>78 994 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		364 938	305 425
Annen kortsiktig gjeld	14	66 586	41 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>431 524</b>	<b>346 491</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 180 624</b>	<b>79 341 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 160 529</b>	<b>104 397 084</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	76 749 100	78 994 555



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327575

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 822 151  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDBYHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Follo  
Idrettsveien 9  
1400 SKI

**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: Torill Simensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

**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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 986 822 151  
NORDBYHAGEN 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	4 558 212	4 467 804
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 103 349</b>	<b>4 020 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	55 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 809	7 809
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 996 664	1 820 126
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 061 522</b>	<b>1 882 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 496 691</b>	<b>2 584 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 583	5 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 583</b>	<b>5 382</b>
Annen rentekostnad		574 405	605 035
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>574 405</b>	<b>605 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>572 822</b>	<b>599 653</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 923 867</b>	<b>1 985 166</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 923 867</b>	<b>1 985 166</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 923 867</b>	<b>1 985 166</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 923 868	1 985 167
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 923 868</b>	<b>1 985 167</b>



Organisasjonsnr: 986 822 151  
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	102 635 000	102 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	62 474	70 283
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>102 697 474</b>	<b>102 705 283</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 697 474</b>	<b>102 705 283</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		5 714	11 222
Andre fordringer		288 660	284 453
<b>Sum fordringer</b>		<b>294 374</b>	<b>295 675</b>

#### Investeringer

Andre finansielle instrumenter		81 250	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>81 250</b>	<b>0</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 087 431	1 396 125
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 087 431</b>	<b>1 396 125</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 463 055</b>	<b>1 691 801</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 160 529</b>	<b>104 397 084</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		26 979 905	25 056 037
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 973 505</b>	<b>25 049 637</b>



<b>Sum egenkapital</b>	12	26 979 905	25 056 037
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	32 094 405	33 884 997
Øvrig langsiktig gjeld	13	44 654 695	45 109 558
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>76 749 100</b>	<b>78 994 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 749 100</b>	<b>78 994 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		364 938	305 425
Annen kortsiktig gjeld	14	66 586	41 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>431 524</b>	<b>346 491</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 180 624</b>	<b>79 341 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 160 529</b>	<b>104 397 084</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	76 749 100	78 994 555



Organisasjonsnr: 986 822 151  
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 345 309</b>	<b>1 559 326</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 923 868	1 985 167
Tilbakeføring av avskrivning	7 809	7 809
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 790 592	-1 759 921
Endringer i andre langsiktige poster	-454 863	-447 072
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-313 778</b>	<b>-214 017</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>950 281</b>	<b>1 345 309</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 381 805	1 691 801
Kortsiktig gjeld	-431 524	-346 491
<b>C. Disponible midler</b>	<b>950 281</b>	<b>1 345 309</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	4 103 349	4 020 732	4 104 000	4 364 850
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>4 103 349</b>	<b>4 020 732</b>	<b>4 104 000</b>	<b>4 364 850</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>4 103 349</b>	<b>4 020 732</b>	<b>4 104 000</b>	<b>4 364 850</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	7 050	5 050	7 000	7 000
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	7 809	7 809	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	327 905	204 062	290 000	310 000
Kostnad eiendom/lokale	5	411 050	437 291	401 000	466 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	201 802	157 848	160 000	200 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 565	6 021	4 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	326 271	341 729	560 000	540 000
Revisjonshonorar		6 187	6 044	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		144 429	141 046	144 000	149 000
Andre honorar	10	80 527	41 022	12 000	14 000
Kontorkostnad		1 013	0	1 000	0
TV/bredbånd		266 992	282 516	290 000	312 000
Kontingent og gaver		19 200	19 200	20 000	20 000
Forsikring		190 635	176 690	189 000	199 000
Andre kostnader	11	4 463	1 032	2 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 061 522</b>	<b>1 882 984</b>	<b>2 142 000</b>	<b>2 287 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>2 041 827</b>	<b>2 137 748</b>	<b>1 962 000</b>	<b>2 077 850</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		454 863	447 072	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 496 691</b>	<b>2 584 820</b>	<b>1 962 000</b>	<b>2 077 850</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 583	5 382	0	0
Rentekostnad		574 405	605 035	574 000	543 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>572 822</b>	<b>599 653</b>	<b>574 000</b>	<b>543 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 923 868</b>	<b>1 985 167</b>	<b>1 388 000</b>	<b>1 534 850</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 923 868	1 985 167	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 923 868</b>	<b>1 985 167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	5 400 000	5 400 000
Bygninger	3	96 995 000	96 995 000
Påkostninger	3	240 000	240 000
Andre driftsmidler	3	62 474	70 283
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 697 474</b>	<b>102 705 283</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter under utførelse		81 250	0
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		5 714	11 222
Forskuddsbetalte kostnader		288 660	284 453
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 087 431	1 396 125
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 463 055</b>	<b>1 691 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 160 529</b>	<b>104 397 084</b>



## Balanse 2021 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		6 400	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 973 505	25 049 637
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 973 505</b>	<b>25 049 637</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>26 979 905</b>	<b>25 056 037</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	32 094 405	33 884 997
Borettsinnskudd		36 501 763	36 501 763
IN nedbetalt fellesgjeld	13	8 152 932	8 607 795
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 749 100</b>	<b>78 994 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		364 938	305 425
Annen kortsiktig gjeld	14	66 586	41 066
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>431 524</b>	<b>346 491</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 180 624</b>	<b>79 341 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 160 529</b>	<b>104 397 084</b>
Pantstillelser	15	76 749 100	78 994 555
Sted: _____	Dato: _____		

Torill Simensen  
Styreleder

Rolf Henning Trondsen  
Styremedlem

Olav Håkon Myreng  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 738 416	1 655 712
3650 Innkrevde felleskostn. renter	573 072	606 092
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 791 862	1 758 928
<b>Sum</b>	<b>4 103 349</b>	<b>4 020 732</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	5 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>57 050</b>	<b>55 050</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Fordeler Kameraovervåking strømmålere	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 995 000	5 400 000	240 000	78 092
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	96 995 000	5 400 000	240 000	78 092
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	15 618
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	96 995 000	5 400 000	240 000	62 474
Årets avskrivninger :	0	0	0	7 809
Anskaffelsesår :	2004	2004	2019	2019
Antatt levetid i år :				10

Borettslaget består av 64 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 90 i Ås kommune. Eiertomt på 4 927,8 kvm. Borettslaget er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polisnr SP587496.

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	327 905	204 062
<b>Sum</b>	<b>327 905</b>	<b>204 062</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.



## Noter årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	191 995	188 227
6340 Heisalarm	7 530	9 150
6341 Brannalarm	30 938	46 083
6360 Annet renhold	8 893	23 912
6361 Fast renhold	41 284	38 775
6364 Matteleie	12 890	13 725
6391 Snømåking/strøing/feiing	41 298	34 630
6392 Containerleie/tømming	70 997	73 421
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	5 225	9 368
<b>Sum</b>	<b>411 050</b>	<b>437 291</b>

6360 - Vinduspuss

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	201 802	157 848
<b>Sum</b>	<b>201 802</b>	<b>157 848</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

6420 - Bevar HMS

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6540 Inventar	0	230
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 565	3 912
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 879
<b>Sum</b>	<b>10 565</b>	<b>6 021</b>



## Noter årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	0	6 094
6603 Vedlikehold elektro	44 766	42 411
6611 Vedlikehold heiser	105 406	158 961
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 510
6617 Vedlikehold brannvernustyr	52 346	51 903
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	42 768	15 678
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 406
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	5 038
6648 Vedlikehold dører og porter	80 986	43 729
<b>Sum</b>	<b>326 271</b>	<b>341 729</b>

6603 - Feilsøkt lysstyring, vaktutrykning sikring og kontroll varmekabler.  
6611 - Serviceavtale heis, årskontroll og reparasjon/justering på bremses  
6617 - Serviceavtale, service branngarding, byttet detektor og kontroll branndører.  
6621 - Service ventilasjon , reparasjon avtrekk og bytte av defekt porttelefon.  
6648 - Service på dører, bytte av motor på port og diverse reparasjoner på dørautomatikk.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 808	13 076
6730 Teknisk honorar	66 719	27 946
<b>Sum</b>	<b>80 527</b>	<b>41 022</b>

6714 - IN avtale inngått med Usbl.  
6730 - Konsulent tjenester/befaring vedrørende lekkasje og støttemur.

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	3 903	380
7773 Omkostninger innkreving	686	652
7795 Husleietap	-126	0
<b>Sum</b>	<b>4 463</b>	<b>1 032</b>



Noter årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 400	0	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 400</b>	<b>0</b>	<b>6 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	25 049 637	1 923 868	26 973 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>25 049 637</b>	<b>1 923 868</b>	<b>26 973 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>25 056 037</b>	<b>1 923 868</b>	<b>26 979 905</b>



## Noter årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Nybygg	Nybygg
Lånenummer:	<b>11496802-10</b>	<b>11496802-20</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2007
Rentesats:	1.729 %	1.729 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	37 370 666	28 566 171
Lånesaldo 01.01:	15 536 326	18 348 671
Avdrag i perioden:	820 989	969 603
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 715 337</b>	<b>17 379 068</b>
Saldo 5 år frem i tid:	10 391 067	12 272 030
Andelssaldo 01.01:	8 005 683	602 112
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	423 046	31 818
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>7 582 637</b>	<b>570 294</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>22 297 974</b>	<b>17 949 362</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-10	15	315 034	4 725 510
	7	300 723	2 105 061
	2	286 287	572 574
	7	286 286	2 004 002
	9	263 501	2 371 509
	6	252 077	1 512 462
	3	228 100	684 300
	1	181 777	181 777
	1	157 549	157 549
	1	157 548	157 548
	1	89 131	89 131
	1	78 711	78 711
	1	75 197	75 197
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-20	15	372 061	5 580 915
	4	355 159	1 420 636
	3	355 158	1 065 474
	9	338 109	3 042 981
	9	311 200	2 800 800
	6	297 708	1 786 248
	3	269 390	808 170
	1	214 682	214 682
	2	186 068	372 136
	1	105 265	105 265
	1	92 959	92 959
	1	88 808	88 808



**Noter årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2021 Nordbyhagen Borettslag

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	66 586	29 844
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	11 222
<b>Sum</b>	<b>66 586</b>	<b>41 066</b>

### Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	40 247 337
Innskuddskapital	36 501 763
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>76 749 100</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>102 635 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 37.697.000,-. Dette er kr 1.195.237,- mere enn bokført borettsinnskudd.



Resultat og balanse med noter for Nordbyhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordbyhagen Borettslag**

Styreleder	Torill Simensen (sign.)	16.03.2022
Styremedlem	Rolf Henning Trondsen (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Olav Håkon Myreng (sign.)	15.03.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøte i Nordbyhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordbyhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

### 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Nordbyhagen Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 22. mars 2022

KPMG AS

Vegard Tangerud  
Statsautorisert revisor