



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 320 450
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESSJORDET 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

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: Marit Gullberg Røli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 20.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 451 211	1 937 585
Annen driftsinntekt		2 500	135 000
Sum inntekter		2 453 711	2 072 585
Kostnader			
Lønnskostnad	1	22 120	22 120
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	9 816	2 782
Annen driftskostnad	2,3,4,5	869 859	742 650
Sum kostnader		901 796	767 553
Driftsresultat		1 551 915	1 305 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		477	1 168
Sum finansinntekter		477	1 168
Annen rentekostnad		1 009 534	1 124 814
Sum finanskostnader		-1 009 057	-1 123 646
Netto finans		-1 009 057	-1 123 646
Ordinært resultat før skattekostnad		542 859	181 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		542 859	181 387
Årsresultat		542 859	181 386



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,12	79 845 000	79 845 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	168 200	21 067
Sum varige driftsmidler		80 013 200	79 866 067
Sum anleggsmidler		80 013 200	79 866 067
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	0	18 102
Andre fordringer	8,9	92 901	136 077
Sum fordringer		92 901	154 179
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 976	446 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 976	446 367
Sum omløpsmidler		937 877	600 546
SUM EIENDELER		80 951 077	80 466 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		905 214	362 355



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		1 010 214	467 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	79 720 000	79 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 720 000	79 720 000
Sum langsiktig gjeld	12	79 720 000	79 720 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 016	128 745
Annen kortsiktig gjeld		55 847	150 513
Sum kortsiktig gjeld		220 863	279 258
Sum gjeld		79 940 863	79 999 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 951 077	80 466 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 428044

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 320 450
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESSJORDET 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

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: Marit Gullberg Røli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 921 320 450
NESSJORDET 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 451 211	1 937 585
Annen driftsinntekt		2 500	135 000
Sum inntekter		2 453 711	2 072 585
Kostnader			
Lønnskostnad	1	22 120	22 120
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	9 816	2 782
Annen driftskostnad	2,3,4,5	869 859	742 650
Sum kostnader		901 796	767 553
Driftsresultat		1 551 915	1 305 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		477	1 168
Sum finansinntekter		477	1 168
Annen rentekostnad		1 009 534	1 124 814
Sum finanskostnader		-1 009 057	-1 123 646
Netto finans		-1 009 057	-1 123 646
Ordinært resultat før skattekostnad		542 859	181 387
Ordinært resultat etter skattekostnad		542 859	181 387
Årsresultat		542 859	181 386



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,11	79 720 000	79 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 720 000	79 720 000
Sum langsiktig gjeld	12	79 720 000	79 720 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 016	128 745
Annen kortsiktig gjeld		55 847	150 513
Sum kortsiktig gjeld		220 863	279 258
Sum gjeld		79 940 863	79 999 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 951 077	80 466 613



Organisasjonsnr: 921 320 450
NESSJORDET 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

1

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



Disponible midler Nessjordet 2 borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler IB	321 289	223 951
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	542 859	181 386
Tilbakeføring avskrivninger	9 816	2 782
Kjøp / salg anleggsmidler	-156 950	-34 406 349
Opptak langsiktig gjeld	0	20 682 000
Avdrag langsiktig gjeld	0	-481
IN-midler til nedbetaling av gjeld	-1 220 000	-2 310 000
IN-innbetaling fra andelseier	1 220 000	2 310 000
Inn/ utbetaling borettsinnskudd	0	13 638 000
B. Årets endring disponible midler	395 725	97 338
C. Disponible midler UB	717 014	321 289
Omløpsmidler	937 877	600 546
- Kortsiktig gjeld	220 863	279 258
C. Disponible midler	717 014	321 289

Nessjordet 2 borettslag



Resultat Nessjordet 2 borettslag 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		655 368	529 408	655 220	795 000
Renter		1 493 996	1 155 516	1 528 005	882 100
TV/Internett		133 308	111 051	133 308	133 308
Målingsbaserte inntekter		168 539	141 610	169 100	169 100
Andre driftsinntekter		2 500	135 000	0	0
Sum inntekter		2 453 711	2 072 585	2 485 633	1 979 508
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	22 120	22 120	22 820	22 820
Revisjonshonorar		6 056	6 724	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		69 576	61 040	73 500	77 000
Andre forvaltningstjenester		5 125	7 100	6 500	7 500
Vedlikehold	2	40 437	34 748	152 000	76 000
Renhold, fellesareal		41 534	38 111	26 000	40 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		5 261	15 104	0	0
TV/Internett		122 199	118 740	133 308	133 308
Forsikring	3	54 590	43 729	48 000	60 000
Energi og strøm		46 209	53 179	55 000	55 000
Brensel, fjernvarme, olje		157 948	180 213	167 000	167 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 134	2 587	1 000	3 000
Porto		1 569	684	1 000	1 000
Kontingenter		4 374	3 774	7 700	7 700
Kommunale avgifter	4	241 250	149 901	237 000	266 000
Andre driftsutgifter	5	64 871	24 816	17 000	16 000
Bomiljø		7 726	2 200	0	0
Avskrivninger	7	9 816	2 782	4 800	12 500
Sum driftskostnader		901 796	767 553	958 628	951 328
Driftsresultat		1 551 915	1 305 032	1 527 005	1 028 180
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		477	1 168	1 000	1 000
Rentekostnad		1 009 534	1 124 814	1 528 005	882 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 009 057	-1 123 646	-1 527 005	-881 100
Resultat som overføres fri egenkapital		542 859	181 386	0	147 080

Nessjordet 2 borettslag



Balanse Nessjordet 2 borettslag 2020

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	5 125 000	5 125 000
Bygninger	6, 12	74 720 000	74 720 000
Andre driftsmidler	7	168 200	21 067
Sum anleggsmidler		80 013 200	79 866 067
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	0	18 102
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	92 901	136 077
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		844 976	446 367
Sum omløpsmidler		937 877	600 546
SUM EIENDELER		80 951 077	80 466 613

Nessjordet 2 borettslag



Balanse Nessjordet 2 borettslag 2020

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital		362 355	362 355
Årets resultat		542 859	0
Sum egenkapital		1 010 214	467 355
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	44 392 000	45 612 000
Borettsinnskudd	11	31 798 000	31 798 000
Innbetalt på IN	11	3 530 000	2 310 000
Sum langsiktig gjeld	12	79 720 000	79 720 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	26 813
Leverandørgjeld		165 016	128 745
Annen kortsiktig gjeld		55 847	123 700
Sum kortsiktig gjeld		220 863	279 258
SUM GJELD		79 940 863	79 999 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 951 077	80 466 613

31.12.2020
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Marit Gullberg Røli
Leder

Mabel Synnøve Løvhaug
Styremedlem

Olav Asbjørn Saltvik
Styremedlem

Nessjordet 2 borettslag



Noter 2020 Nessjordet 2 borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Med virkning fra regnskapsåret 2017 er det ikke lengre krav om å avlegge årsberetning for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og virkninger av tiltak som følge av koronautbruddet vil ikke påvirke borettslagets evne til fortsatt drift i nevneverdig grad.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2020	2019
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 120	2 120
Sum	22 120	22 120

Det har ikke vært ansatte i borettslaget. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenesteordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold utvendig anlegg	9 564	0
Vedlikehold heis	20 338	14 100
Andre drifts og vedlikeholdskostnader	3 840	20 648
Brøyting/ Strøing	6 695	0
Sum	40 437	34 748

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikring

	2020	2019
Forsikring - total	54 590	43 729
Sum	54 590	43 729

Note 4 - Kommunale avgifter

	2020	2019
Eiendomsskatt	111 238	60 366
Kommunalavgifter	55 783	26 750
Renovasjon	74 228	62 786
Sum	241 250	149 901

Noter



Noter 2020 Nessjordet 2 borettslag

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2020	2019
Internkontroll	19 039	20 000
Kostnader ang styrearbeid/generalforsamling	0	845
Bankgebyr	3 333	3 541
Andre kostnader	42 500	430
Sum	64 871	24 816

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare

	Tomt	Nessjordet 21
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 125 000	74 720 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 125 000	74 720 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 125 000	74 720 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2018 og 2019, hver for kr. 2 562 500 inkl omkostninger. Tilsammen kr 5 125 000.

Tomtene er oppført med anskaffelsesverdi inkl omkostninger.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Robotklipper	Sittegrupper lekeplass	Ei-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 849	0	0
Årets tilgang :	0	75 700	81 250
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 849	75 700	81 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 552	5 047	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 297	70 653	81 250
Årets avskrivninger :	4 770	5 047	0
Anskaffelsesår :	2019	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	10	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2020	2019
Restanser felleskostnader	0	18 102
Andre kortsiktige fordringer	45 000	87 500
Forskuddsbetalt	47 901	48 577
Sum	9	154 179

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Noter



Noter 2020 Nessjordet 2 borettslag

Note 9 - Andre fordringer

	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer	45 000	87 500
Forskuddsbetalt	47 901	48 577
Sum	92 901	136 077

Noter



Noter 2020 Nessjordet 2 borettslag

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge 42147292818	Sparebank 1 Midt-Norge 42146933275
Lånenummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2019	2018
Opptaksår:	1.51 %	1.58 %
Rentesats:	3M NIBOR + 1,25%	3 M NIBOR + 1,25%
Betingelser:	28.05.2059	15.09.2058
Beregnet innfridd:	60 000 000	60 000 000
Opprinnelig lånebeløp:	20 682 000	24 930 000
Lånesaldo 01.01:	1 220 000	0
Avdrag i perioden:	19 462 000	24 930 000
Lånesaldo 31.12:	19 462 000	24 930 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 310 000
Andelssaldo 01.01:	1 220 000	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 220 000	2 310 000
Andelssaldo 31.12:	20 682 000	27 240 000
Sum pantegjeld for lån:		

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 670 000	2 670 000
	1	2 634 000	2 634 000
	2	2 460 000	4 920 000
	2	2 394 000	4 788 000
	1	2 340 000	2 340 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 220 000	2 220 000
	4	2 190 000	8 760 000
	4	2 100 000	8 400 000
	2	2 040 000	4 080 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	300 000	300 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 42146933275 har første avdrag 15.12.2028 med kr 152 124	1	2 670 000	5 431
	1	2 460 000	5 004
	1	2 340 000	4 760
	4	2 190 000	4 454
	4	2 100 000	4 271
	1	300 000	610
	1	1 000 000	0
	2	2 040 000	0
	1	2 220 000	0
	1	2 280 000	0
	2	2 394 000	0
	1	2 460 000	0
	1	2 634 000	0

Noter



Noter 2020 Nessjordet 2 borettslag

Pantegjeld

Lån 42147292818 har første avdrag 28.08.2029 med kr 118 758	1	2 634 000	5 358
	1	2 460 000	5 004
	2	2 394 000	4 869
	1	2 280 000	4 638
	1	2 220 000	4 516
	2	2 040 000	4 149
	1	1 000 000	2 034
	1	300 000	0
	4	2 100 000	0
	4	2 190 000	0
	1	2 340 000	0
	1	2 460 000	0
	1	2 670 000	0

Det er inngått avtaler om individuell nedbetaling i borettslaget.

Noter



Noter 2020 Nessjordet 2 borettslag

Note 11 - Borettsinnskudd

	2020	2019
Borettsinnskudd	31 798 000	31 798 000
IN lån andelseiere	3 530 000	2 310 000
Sum	35 328 000	34 108 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 79 720 000 sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 79 845 000.



Resultat og balanse med noter for Nessjordet 2 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nessjordet 2 borettslag

Styreleder	Marit Gullberg Røli (sign.)	06.05.2021
Styremedlem	Mabel Synnøve Løvhaug (sign.)	06.05.2021
Styremedlem	Olav Asbjørn Saltvik (sign.)	06.05.2021



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nessjordet 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nessjordet 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 542 859, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører 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 feil, siden misligheter



Building a better
working world

kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokførings praksis i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Steinkjer, 7. mai 2021
ERNST & YOUNG AS


Tore Eggen
statsautorisert revisor



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nessjordet 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nessjordet 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 542 859, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører 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 feil, siden misligheter



Building a better
working world

- kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
 - ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
 - ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
 - ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsmessikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Steinkjer, 7. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Tore Eggen
statsautorisert revisor