



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 892 930  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDROA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### 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: Tone O Moen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### 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, 18.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 574 268	1 465 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 574 268</b>	<b>1 465 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	50 966	31 948
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 098 602	927 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 149 568</b>	<b>959 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>424 700</b>	<b>506 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		841	1 873
Annen finansinntekt	2	0	38
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>841</b>	<b>1 911</b>
Annen rentekostnad		100 413	124 398
Annen finanskostnad	2	57	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 470</b>	<b>124 398</b>
<b>Netto finans</b>		<b>99 628</b>	<b>122 487</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>325 071</b>	<b>383 680</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>325 071</b>	<b>383 680</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>325 072</b>	<b>383 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		325 072	383 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>325 072</b>	<b>383 681</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	4	27 436 754	27 436 754
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 549	19 133
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 439 303</b>	<b>27 455 887</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 439 303</b>	<b>27 455 887</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 103	7 884
Andre fordringer		117 916	155 052
<b>Sum fordringer</b>		<b>135 019</b>	<b>162 936</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 259	493 088
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>593 259</b>	<b>493 088</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>728 278</b>	<b>656 025</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 167 581</b>	<b>28 111 912</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 179 792	5 854 720



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 177 392</b>	<b>5 852 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>6 179 792</b>	<b>5 854 720</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	4 391 290	4 726 735
Øvrig langsiktig gjeld		17 339 000	17 339 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 730 290</b>	<b>22 065 735</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 730 290</b>	<b>22 065 735</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 039	178 482
Skyldige offentlige avgifter		6 767	0
Annen kortsiktig gjeld	14	17 693	12 974
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 499</b>	<b>191 456</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 987 789</b>	<b>22 257 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 167 581</b>	<b>28 111 912</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	21 730 290	22 065 735



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 326155

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 892 930  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDROA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

**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: Tone O Moen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

**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: 983 892 930  
NORDROA 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	1 574 268	1 465 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 574 268</b>	<b>1 465 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	50 966	31 948
Annen driftskostnad	2, 5, 6, 7, 8	1 098 602	927 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 149 568</b>	<b>959 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>424 700</b>	<b>506 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		841	1 873
Annen finansinntekt	2	0	38
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>841</b>	<b>1 911</b>
Annen rentekostnad		100 413	124 398
Annen finanskostnad	2	57	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 470</b>	<b>124 398</b>
<b>Netto finans</b>		<b>99 628</b>	<b>122 487</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>325 071</b>	<b>383 680</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>325 071</b>	<b>383 680</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>325 072</b>	<b>383 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		325 072	383 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>325 072</b>	<b>383 681</b>



Organisasjonsnr: 983 892 930  
NORDROA BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	27 436 754	27 436 754
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 549	19 133
Sum varige driftsmidler		27 439 303	27 455 887

Sum anleggsmidler		27 439 303	27 455 887
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		17 103	7 884
Andre fordringer		117 916	155 052
Sum fordringer		135 019	162 936

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		593 259	493 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		593 259	493 088

Sum omløpsmidler		728 278	656 025
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		28 167 581	28 111 912
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
--------------------------	--	-------	-------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		6 179 792	5 854 720
Sum opptjent egenkapital		6 177 392	5 852 320

Sum egenkapital	12	6 179 792	5 854 720
-----------------	----	-----------	-----------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	4 391 290	4 726 735
Øvrig langsiktig gjeld		17 339 000	17 339 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 730 290</b>	<b>22 065 735</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 730 290</b>	<b>22 065 735</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 039	178 482
Skyldige offentlige avgifter		6 767	0
Annen kortsiktig gjeld	14	17 693	12 974
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 499</b>	<b>191 456</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 987 789</b>	<b>22 257 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 167 581</b>	<b>28 111 912</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	21 730 290	22 065 735



Organisasjonsnr: 983 892 930  
NORDROA 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**



## Årsregnskap 2021 Nordroa Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>464 568</b>	<b>386 115</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	325 072	383 681
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-335 445	-304 775
Endringer i andre langsiktige poster	16 584	-452
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>6 211</b>	<b>78 454</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>470 779</b>	<b>464 568</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	728 278	656 025
Kortsiktig gjeld	-257 499	-191 456
<b>C. Disponible midler</b>	<b>470 779</b>	<b>464 568</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Nordroa Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 574 268	1 465 860	1 471 669	1 587 785
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 574 268</b>	<b>1 465 860</b>	<b>1 471 669</b>	<b>1 587 785</b>
<b>Annenn inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 574 268</b>	<b>1 465 860</b>	<b>1 471 669</b>	<b>1 587 785</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	6 298	3 948	4 000	4 000
Styrehonorar	3	44 668	28 000	40 000	58 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	158 052	82 827	105 000	141 000
Kostnad eiendom/lokale	6	137 201	126 176	181 000	161 500
Kommunale avgifter/renovasjon	7	254 599	265 088	287 500	296 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 020	6 704	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	9	183 079	156 299	124 350	144 350
Revisjonshonorar		4 742	4 634	4 800	4 800
Forretningsførerhonorar		86 885	84 850	87 000	90 000
Andre honorar	10	69 375	22 623	17 500	85 000
Kontorkostnad		5 254	3 575	3 500	4 300
Salg og reklamekostnad		0	0	1 000	1 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikring		78 444	74 550	78 835	82 675
Andre kostnader	11	1 244	1 653	3 000	3 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	108 507	91 566	91 500	112 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 149 568</b>	<b>959 692</b>	<b>1 051 185</b>	<b>1 209 825</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>424 700</b>	<b>506 168</b>	<b>420 484</b>	<b>377 960</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		841	1 873	4 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	0	38	0	0
Rentekostnad		100 413	124 398	92 813	105 371
Andel av rentekostnad i sameie	2	57	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>99 628</b>	<b>122 487</b>	<b>88 813</b>	<b>105 371</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>325 072</b>	<b>383 681</b>	<b>331 671</b>	<b>272 589</b>
Overført til/fra annen egenkapital		325 072	383 681	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>325 072</b>	<b>383 681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Nordroa Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	4 938 000	4 938 000
Bygninger	4	22 498 754	22 498 754
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 549	19 133
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 439 303</b>	<b>27 455 887</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		17 103	7 884
Forskuddsbetalte kostnader		117 916	155 052
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		593 259	493 088
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>728 278</b>	<b>656 025</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 167 581</b>	<b>28 111 912</b>



## Balanse 2021 Nordroa Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 177 392	5 852 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 177 392</b>	<b>5 852 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>6 179 792</b>	<b>5 854 720</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	4 391 290	4 726 735
Borettsinnskudd		17 339 000	17 339 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 730 290</b>	<b>22 065 735</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 873
Leverandørgjeld		233 039	178 482
Skyldig off. myndigheter		6 767	0
Påløpne renter		590	518
Annen kortsiktig gjeld	14	17 103	4 583
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 499</b>	<b>191 456</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 987 789</b>	<b>22 257 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 167 581</b>	<b>28 111 912</b>
Pantstillelser	15	21 730 290	22 065 735

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gunn Heggelund  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Vicki Hoelsæther  
Nestleder\_\_\_\_\_  
Jostein Nedregård  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Jan Ivar Danielsen  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2021 Nordroa 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

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2021 Nordroa Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 101 096	972 702
3609 Leie parkering	44 700	42 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	92 520	136 746
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	335 952	313 812
<b>Sum</b>	<b>1 574 268</b>	<b>1 465 860</b>

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2021	2020
6394 Netto underskudd driftssameie	108 507	91 566
8056 Andre finansinntekter i sameie	0	38
8175 Andel finanskostnader i sameie	57	0
<b>Sum</b>	<b>108 564</b>	<b>91 528</b>

Borettslaget eier 5,286 % driftssameie (eierbrøk 24/454). Balansepostene og resultatpostene knyttet til Sameiet Åsenhagen Fiber er fordelt mellom eierne i henhold til eierprosent.  
Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	6 298	3 948
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	44 668	28 000
<b>Sum</b>	<b>50 966</b>	<b>31 948</b>

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



## Noter årsregnskap 2021 Nordroa Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 498 754	4 938 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 498 754	4 938 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 498 754	4 938 000
Anskaffelsesår :	2001	2001
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 24 andeler.

Eiendomsbetegnelse gnr. 56 bnr. 374 i Lillestrøm kommune. Borettslaget er eier av tomten, som har areal 3 000,0 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. 586904

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	158 052	82 827
<b>Sum</b>	<b>158 052</b>	<b>82 827</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm kostnad 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 Nordroa Borettslag

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	50 252	49 080
6341 Brannalarm	15 426	14 582
6360 Annet renhold	0	457
6361 Fast renhold	30 000	30 000
6364 Matteleie	3 023	2 910
6391 Snømåking/strøing/feiring	38 500	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	29 147
<b>Sum</b>	<b>137 201</b>	<b>126 176</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	254 599	265 088
<b>Sum</b>	<b>254 599</b>	<b>265 088</b>

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 707	1 628
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 313	5 076
<b>Sum</b>	<b>4 020</b>	<b>6 704</b>

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	0	21 800
6603 Vedlikehold elektro	0	4 388
6611 Vedlikehold heiser	61 249	35 981
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	23 750
6617 Vedlikehold brannvernustyr	15 948	15 244
6641 Malerarbeider	0	1 786
6648 Vedlikehold dører og porter	19 883	31 549
6663 Vedlikehold ventilasjon	86 000	21 800
<b>Sum</b>	<b>183 079</b>	<b>156 299</b>

Konto 6611 gjelder serviceavtale hos Kone AS, samt byttet fotoceller.  
Konto 6663 er service på ventilasjonsaggregater.

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



## Noter årsregnskap 2021 Nordroa Borettslag

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6716 Honorarkostnader øvrige	7 500	0
6720 Juridisk honorar	0	1 828
6730 Teknisk honorar	61 875	11 375
6750 Vakthold	0	9 420
<b>Sum</b>	<b>69 375</b>	<b>22 623</b>

Konto 6716 er administrasjonshonorar hos Styrehjelp AS.

Konto 6730 gjelder skisseforslag på nye rekkverk, møter, nabovarsel, samt rammesøknad.

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	0	412
7770 Betalingskostnader	975	994
7773 Omkostninger innkreving	258	246
7790 Andre kostnader	11	0
<b>Sum</b>	<b>1 244</b>	<b>1 653</b>



## Noter årsregnskap 2021 Nordroa Borettslag

### Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>0</b>	<b>2 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 852 320	325 072	6 177 392
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 852 320</b>	<b>325 072</b>	<b>6 177 392</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 854 720</b>	<b>325 072</b>	<b>6 179 792</b>

### Note 13 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Kommunalbanken As</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>20030769</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2003
<b>Rentesats:</b>	2.45 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	19.06.2033
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	8 806 919
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	4 726 735
<b>Avdrag i perioden:</b>	335 445
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 391 290</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	2 647 014

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20030769	1	421 180	421 180
	1	319 819	319 819
	2	318 172	636 344
	2	317 349	634 698
	1	225 227	225 227
	7	223 855	1 566 985
	1	222 391	222 391
	1	183 969	183 969
	1	180 676	180 676



Noter årsregnskap 2021 Nordroa Borettslag

**Note 14 - Annen kortsiktig gjeld**

	2021	2020
2985 Mellomregning finansieringsforetak	17 103	4 583
<b>Sum</b>	<b>17 103</b>	<b>4 583</b>

**Note 15 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	4 391 290
Innskuddskapital	17 339 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>21 730 290</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>27 436 754</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Nordroa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordroa Borettslag**

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Vicki Hoelsæther (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Jostein Nedregård (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Jan Ivar Danielsen (sign.)	10.03.2022



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordroa Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordroa 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sandefjord, 15. mars 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor