



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 315 091
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15
Forretningsadresse: Nordre gate 13
0551 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: Olga Karlsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		843 252	843 252
Sum inntekter		843 252	843 252
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		717 939	567 064
Sum kostnader		740 759	589 884
Driftsresultat		102 493	253 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63	189
Annen finansinntekt		3 356	3 374
Sum finansinntekter		3 419	3 563
Annen rentekostnad		41 643	58 750
Annen finanskostnad		905	980
Sum finanskostnader		42 548	59 730
Netto finans		-39 129	-56 167
Ordinært resultat før skattekostnad		63 364	197 201
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 364	197 201
Årsresultat		63 364	197 201
Totalresultat		63 364	197 201
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		63 364	197 201
Sum overføringer og disponeringer		63 364	197 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 590 300	4 590 300
Sum varige driftsmidler		4 590 300	4 590 300
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 590 300	4 590 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71	12 350
Andre fordringer		44 268	42 743
Sum fordringer		44 339	55 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 170 733	1 219 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 170 733	1 219 411
Sum omløpsmidler		1 215 072	1 274 503
SUM EIENDELER		5 805 372	5 864 803

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 363 981	2 300 617
Sum opptjent egenkapital		2 363 981	2 300 617
Sum egenkapital		2 363 981	2 300 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 097 420	2 207 574
Øvrig langsiktig gjeld		1 338 601	1 338 601
Sum annen langsiktig gjeld		3 436 021	3 546 175
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 270	70
Annen kortsiktig gjeld		4 100	17 941
Sum kortsiktig gjeld		5 370	18 011
Sum gjeld		3 441 391	3 564 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 805 372	5 864 803



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 732124

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 315 091
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15
Forretningsadresse: Nordre gate 13
0551 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: Olga Karlsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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, 28.07.2022



Organisasjonsnr: 950 315 091
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		843 252	843 252
Sum inntekter		843 252	843 252
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		717 939	567 064
Sum kostnader		740 759	589 884
Driftsresultat		102 493	253 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63	189
Annen finansinntekt		3 356	3 374
Sum finansinntekter		3 419	3 563
Annen rentekostnad		41 643	58 750
Annen finanskostnad		905	980
Sum finanskostnader		42 548	59 730
Netto finans		-39 129	-56 167
Ordinært resultat før skattekostnad		63 364	197 201
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 364	197 201
Årsresultat		63 364	197 201
Totalresultat		63 364	197 201
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		63 364	197 201
Sum overføringer og disponeringer		63 364	197 201



Organisasjonsnr: 950 315 091
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 590 300	4 590 300
Sum varige driftsmidler		4 590 300	4 590 300

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 590 300	4 590 300
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		71	12 350
Andre fordringer		44 268	42 743
Sum fordringer		44 339	55 092

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 170 733	1 219 411
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 170 733	1 219 411

Sum omløpsmidler		1 215 072	1 274 503
-------------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		5 805 372	5 864 803
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 363 981	2 300 617
Sum opptjent egenkapital	2 363 981	2 300 617
Sum egenkapital	2 363 981	2 300 617
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 097 420	2 207 574
Øvrig langsiktig gjeld	1 338 601	1 338 601
Sum annen langsiktig gjeld	3 436 021	3 546 175
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 270	70
Annen kortsiktig gjeld	4 100	17 941
Sum kortsiktig gjeld	5 370	18 011
Sum gjeld	3 441 391	3 564 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 805 372	5 864 803



Organisasjonsnr: 950 315 091
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

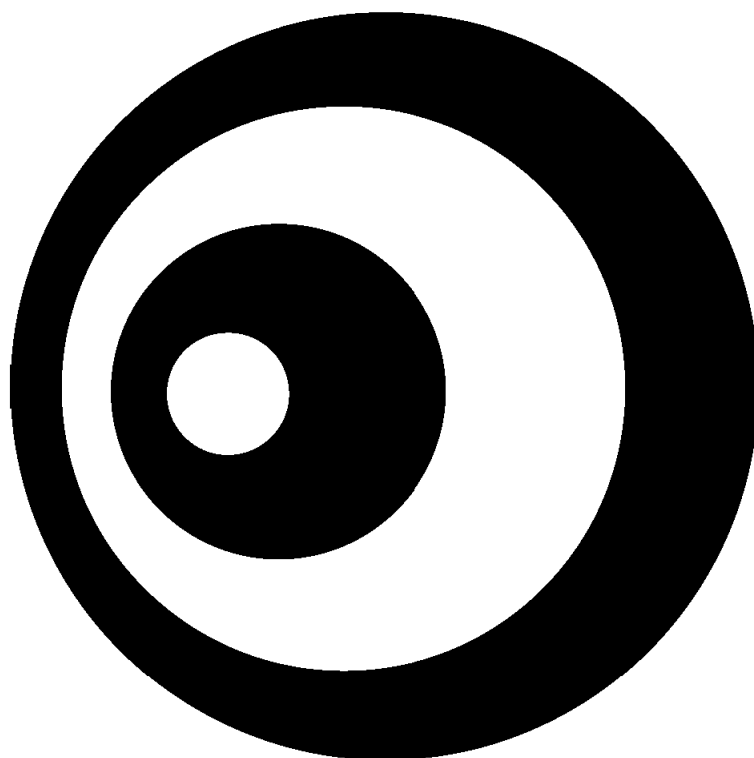
Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Dokumentet er elektronisk signert



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre gate 13-15 avholdes
21.06.2022 kl. 18:00 i bakgården**

Det vil bli avholdt beboermøte etter endt generalforsamling, med orientingssaker fra styret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ARSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr. 20 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

6. INNKOMMENDE SAKER

1. Forslag om reduksjon av felleskostnader

Vedtak (skal ikke behandles i generalforsamlingen, tilligger styrets beslutning):
Forslaget tas ikke til følge. Styret vil ha fortsatt stort fokus på kostnadskontroll og -
reduksjon med tanke på å kunne ta opp en eventuell reduksjon av felleskostnadene
ved en senere anledning.

2. Forslag til endring av vedtektenes punkt 4.2, 4. avsnitt

Nåværende formulering: Andelseiere i 4 etasje, skal vedlikeholde vinduer og
uteplass på loft for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets
ansvarsområde, som har sammenheng med, eller er forårsaket av vinduer og/eller
uteplass på loftet.

Forslag til ny formulering: Andelseiere i 5. etasje skal vedlikeholde vinduer og
uteplass på loft for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets
ansvarsområde, som har sammenheng med, eller er forårsaket av vinduer og/eller
uteplass på loftet.

Styrets innstilling: Vedtas som foreslått.

**3. Forslag til oppgradering av bakgården, budsjettramme kr 50 000, spørsmål
om finansiering**

Styrets innstilling: Budsjettrammen vedtas, tas av borettslagets likvide midler. Det
nedsettes en prosjektgruppe.

Dokumentet er elektronisk signert



4. Tidfeste oppussing av bakgård og trappeoppganger, og evt platting i bakgård, samt beslutte hvordan vi betaler hvis vi ikke har tilstrekkelige midler per i dag.

Styrets innstilling: Oppussing av bakgård gjennomføres våren 2023. Punktet om platting i bakgård er dekket under punkt 3. Oppussing av trappeoppganger vil bli prioritert etter at alt som må gjøres (eksempelvis bakgården) er gjort. Det anbefales at det nedsettes en arbeidsgruppe som igangsetter nødvendige forberedelser.

5. Mer grundig vask i trappeoppgangene regelmessig ved at spesielt vinduskarmene blir vasket (f.eks. en gang i måneden)

Vedtak: Styret ber om at vinduskarmene vaskes månedlig.

Oslo, 13.6.2022

Styret i Borettslaget Nordre gate 13-15

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per andel.

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Andelseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.

Dokumentet er elektronisk signert



ÅRSBERETNING 2021

TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling den 31. august 2021 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder: Frode Kristoffersen

Styremedlem: Maria Ekornåsvåg

Styremedlem: Erlend Foss Knutsen

Varamedlem: Mina Weydahl

Varamedlem: Akari Oda Izumi Kvamme

Borettslaget har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 1 bygning med til sammen 14 andeler.

Borettslagets eiendom har gårdsnr. 228 bruksnr. 229 i Oslo kommune. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950 315 091.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Borettslagets revisor er SLM Revisjon AS.

Borettslagets lån

Borettslaget har to lån, ett i Handelsbanken, og ett i Husbanken. For mer informasjon om lånene henvises til note i årsregnskapet.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. I borettslag skal det meldes til styret dersom utstyret er defekt.

Dokumentet er elektronisk signert



TV og bredbånd

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia styremail@telia.no, tlf. 219 00 730.

Forsikring

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige, gjennom forsikringen til Sameiet Nordre gate 11-17, med forsikringsnummer 88153986.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2020 utgjøre kr 10 000.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må andelseier straks melde skaden til styret.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har sikring i Borettslagenes Sikringsfond.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Andelseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av borettslagets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eiendomsskatt utskrives til borettslaget, hvor hjemmel til eiendommen er borettslaget. Utskrevet eiendomsskatt viderefaktureres berørte andeler iht. fordeling fra kommunen.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid har, i tett samarbeid med Sameiet Nordre gate 11-17, i all hovedsak vært knyttet til slutføring av brannsikrings- og vedlikeholdsprosjekt i tråd med pålegg fra Oslo kommune v/ Brann- og redningsetaten. Det vil bli gitt en muntlig orientering om prosjektets status på generalforsamlingen.

ARSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 843 252, som er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2021 var totalt kr 740 759.

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 63 365. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Borettslagets disponible midler var pr. 31.12.21 kr 1 209 702, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2022. Budsjettet for 2022 er vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i 2021. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 76 603.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts-/kostnadsutvikling. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 4 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften er undret. Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 %.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 13.06.2022
Styret i Borettslaget Nordre gate 13-15

Frode Kristoffersen
Styreleder

Maria Ekornåsvåg
Styremedlem

Erlend Foss Knutsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Borettslaget Nordregate 13 - 15

2021

Borettslaget Nordregate 13 - 15 Org.nr. 950315091

Dokumentet er elektronisk signert



Borettslaget Nordregate 13 - 15

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		843 252	843 228	843 252
Sum inntekter		843 252	843 228	843 252
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	4	520 366	592 682	512 400
Vedlikeholdskostnader	5	129 059	10 000	-3 125
Honorarer	6	35 435	34 900	36 440
Forsikringer	7	5 059	5 100	5 059
Andre kostnader	8	15 870	17 330	16 290
Tap på fordringer		12 150	0	0
Sum kostnader		740 759	682 832	589 884
Driftsresultat		102 493	160 396	253 368
Finansinntekter	9	3 419	0	3 563
Finanskostnader	10	42 548	51 857	59 730
Sum finansinnt.- og kostnader		-39 129	-51 857	-56 167
Resultat		63 365	108 539	197 201
Avdrag		110 154	107 289	100 528
Resultat etter avdrag		-46 790	1 250	96 673

Dokumentet er elektronisk signert



Borettslaget Nordregate 13 - 15

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Bygninger		4 590 300	4 590 300
Sum anleggsmidler	11	4 590 300	4 590 300
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		71	12 350
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		44 269	42 743
Bank	12	1 170 733	1 219 411
Sum omløpsmidler		1 215 072	1 274 503
Sum eiendeler		5 805 372	5 864 803
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		2 363 981	2 300 617
Sum egenkapital	13	2 363 981	2 300 617
Langsiktig gjeld:			
Lån		2 097 420	2 207 574
Borettsinnskudd		1 338 601	1 338 601
Sum langsiktig gjeld	14	3 436 021	3 546 175
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 270	70
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 129	0
Påløpte renter		2 391	3 118
Annen kortsiktig gjeld		580	14 823
Sum kortsiktig gjeld		5 370	18 011
Sum gjeld og egenkapital		5 805 372	5 864 803
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 215 072	1 274 503
Kortsiktig gjeld		5 370	18 011
Sum Arbeidskapital		1 209 702	1 256 492

Oslo,
Styret for Borettslaget Nordregate 13 - 15

Frode Kristoffersen
Styreleder

Maria Ekomåsvåg
Styremedlem

Erlend Foss Knudsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i borettslaget, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Borettslagets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Disponible midler

Disponible midler 31.12.20	1 256 492
Årets resultat	63 364
Avdrag langsiktig gjeld	-110 154
Sum disponible midler	1 209 702

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	2 820
Styrehonorar	20 000
Sum lønnskostnader	22 820

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	4 105
Felleskostn. - Sameiet Nordregt. 11-17	470 400
Nøkler og postkasseskilt	3 119
Skadedyrkontroll	9 860
Tv, bredbånd	32 883
Sum driftskostnader	520 366

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	122 309
Vedlikehold VVS	6 750
Sum vedlikeholdskostnader	129 059

Note 6 Honorarer

Andre honorar	1 750
Forretningsførsel	29 385

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonshonorar	4 300
Sum honorarer	35 435

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring	
Forsikringspremie	5 059
Sum forsikring	5 059

Note 8 Andre kostnader	
Bankgebyr	5 882
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	3 406
Porto/kopi/arkiv	4 083
Sum andre kostnader	15 870

Note 9 Finansinntekter	
Annen renteinntekt	63
Renteinntekt, bank	3 356
Sum finansinntekter	3 419

Note 10 Finanskostnader	
Omkostninger lån	905
Rentekostnader lån	41 643
Sum finanskostnader	42 548

Note 11 Anleggsmidler	
Bygninger	4 160 300
Tomter og andre grunnareal	430 000
Sum anleggsmidler	4 590 300

*) Bygningsmassen er ikke avskrevet. Det er i stedet foretatt en vurdering om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. Note 4. Historisk kostpris er gammel, og faktisk verdi av bygningen overstiger således den balanseførte verdien.

Note 12 Bankinnskudd	
Driftskonto 8397.05.01498	208 401
Høyrentekonto 8397.05.01498	962 332
Sum bankinnskudd	1 170 733

Note 13 Egenkapital			
	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Andelskapital	1 400	0	1 400
Annen egenkapital	2 299 217	63 364	2 363 981

Dokumentet er elektronisk signert



Sum egenkapital	2 300 617	63 364	2 365 381
-----------------	-----------	--------	-----------

Note 14 Langsiktig gjeld

Husbanken lånesaldo pr. 31.12.21	826 020
Handelsbanken lånesaldo pr. 31.12.21	1 271 400
Borettsinnskudd	1 338 601

Sum langsiktig gjeld pr. 31.12.21	3 436 021
--	------------------

Samlet pant utgjør kr 8 438 600.

Panthaver: Fellesskapet av innskytere (andelseiere) – NOK 1 338 600 (Borettsinnskudd)

Panthaver: Den Norske Stats Husbank 30.05.2002 – NOK 1 500 000

Panthaver: Handelsbanken 27.09.2011 – NOK 500 000

Panthaver: Handelsbanken 14.04.2015 – NOK 1 000 000

Panthaver: Handelsbanken 02.10.2019 – NOK 4 100 000

Lån 8397.71.60408 i Handelsbanken

Annuitetslån som forventes innfridd 27.04.2045. Pant på 1 500 000.

Effektiv rente pr. 31.12.21:	1,99 %
Avdrag i 2021:	38 647

Lån 11433229-9 i Husbanken

Annuitetslån som forventes innfridd 01.09.2032. Pant på 1 500 000.

Effektiv rente pr. 31.12.21:	0,808 %
Avdrag i 2021:	71 507

Sameiet Nordre gate 11-17 har et lån i Handelsbanken, som borettslaget er ansvarlig for med sin andel av eierbrøken. Borettslaget sin andel av lånet er kr 3 055 497.

Lån 8397.71.74360 er et annuitetslån som forventes innfridd 15.09.2049. Pant på 4 100 000.

Effektiv rente pr. 31.12.21:	2,820 %
Avdrag i 2021:	94 313

Borettslagets totale andel gjeld i sameiet per 31.12.2021, er kr 3 268 646.

Dokumentet er elektronisk signert



Fordeling av lån og borettsinnskudd per andel

Andel nr.	Lånenummer 11433229-9	Lånenummer 8397.71.60408	Andel lån i Sameiet	Borettsinnskudd
1	70 542	108 578	279 142	87 580
2	44 853	69 037	177 487	55 206
3	44 853	69 037	177 487	55 206
4	71 038	109 340	281 104	88 275
5	70 542	108 578	279 142	87 580
6	44 853	69 037	177 487	55 206
7	44 853	69 037	177 487	55 206
8	71 038	109 340	281 104	88 275
9	70 542	108 578	279 142	87 580
10	44 853	69 037	177 487	55 206
11	44 853	69 037	177 487	55 206
12	71 038	109 340	281 104	88 275
13	64 264	98 915	254 301	231 800
14	67 899	104 509	268 683	248 000
Sum	826 020	1 271 400	3 268 646	1 338 601

Dokumentet er elektronisk signert



Borettslaget Nordregate 13 - 15

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	843 228	843 252	843 228	843 252
Sum inntekter	843 228	843 252	843 228	843 252
Kostnader:				
Lønnskostnader	22 820	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	526 400	520 366	592 682	512 400
Vedlikeholdskostnader	130 000	129 059	10 000	-3 125
Honorarer	35 800	35 435	34 900	36 440
Forsikringer	5 700	5 059	5 100	5 059
Andre kostnader	15 330	15 870	17 330	16 290
Tap på fordringer	0	12 150	0	0
Sum kostnader	736 050	740 759	682 832	589 884
Driftsresultat	107 178	102 493	160 396	253 368
Finansinntekter	0	3 419	0	3 563
Finanskostnader	30 575	42 548	51 857	59 730
Sum finansinnt.- og kostnader	-30 575	-39 129	-51 857	-56 167
Resultat	76 603	63 365	108 539	197 201
Avdrag	116 172	110 154	107 289	100 528
Resultat etter avdrag	-39 569	-46 790	1 250	96 673

Dokumentet er elektronisk signert



Fullmaktsblankett

Andelseiere som ikke har mulighet til å møte på generalforsamling 2022 i Borettslaget Nordre gate 13-15, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av andel _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Andelseiers underskrift og dato:

.....
(Andelseiers underskrift)

.....
(Dato)

Dokumentet er elektronisk signert



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  **FORVALTNING**



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no

Dokumentet er elektronisk signert



Innkalling til ...

Name
Kristoffersen, Frode

Date
2022-06-17


Identification

 bankID
PÅ MOBIL Kristoffersen, Frode

Name
Ekornåsvåg, Maria

Date
2022-06-17

Identification

 bankID
PÅ MOBIL Ekornåsvåg, Maria

Name
Knutsen, Erlend Foss

Date
2022-06-17

Identification

 bankID
PÅ MOBIL Knutsen, Erlend Foss



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordregate 13-15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nordregate 13-15s årsregnskap som viser et overskudd på kr 63 365. Årsregnskapet 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 informasjon i årsberetningen 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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, 19. juni 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.06.2022 22.35.51

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.