



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 103 881
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBØDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbyggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Sissel Rolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 04.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 405 004	1 324 928
Sum inntekter		1 405 004	1 324 928
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 640	45 708
Annen driftskostnad	3,4,5	1 464 989	948 823
Sum kostnader		1 510 630	994 532
Driftsresultat		-105 626	330 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 241	27 483
Sum finansinntekter		31 241	27 483
Annen rentekostnad		181 051	169 003
Sum finanskostnader		181 051	169 003
Netto finans		149 810	141 520
Ordinært resultat før skattekostnad		-255 435	188 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		-255 435	188 877
Årsresultat		-255 435	188 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-255 435	188 876
Sum overføringer og disponeringer		-255 435	188 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 689 000	13 689 000
Sum varige driftsmidler		13 689 000	13 689 000
Sum anleggsmidler		13 689 000	13 689 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 371
Andre fordringer		139 707	127 378
Sum fordringer		139 707	132 749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 310	812 546
Sum omløpsmidler		460 017	945 296
SUM EIENDELER		14 149 017	14 634 296
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 006 373	6 261 809
Sum opptjent egenkapital		6 006 373	6 261 809



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		6 008 373	6 263 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 841 628	3 024 964
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 213 000	5 213 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 054 628	8 237 964
Sum langsiktig gjeld		8 054 628	8 237 964
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 618	94 855
Annen kortsiktig gjeld		19 398	37 668
Sum kortsiktig gjeld		86 016	132 523
Sum gjeld		8 140 644	8 370 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 149 017	14 634 296
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	8 054 628	8 237 964



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 351885

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 103 881
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBØDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Sissel Rolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.04.2025



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 405 004	1 324 928
Sum inntekter		1 405 004	1 324 928
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 640	45 708
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 464 989	948 823
Sum kostnader		1 510 630	994 532
Driftsresultat		-105 626	330 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 241	27 483
Sum finansinntekter		31 241	27 483
Annen rentekostnad		181 051	169 003
Sum finanskostnader		181 051	169 003
Netto finans		149 810	141 520
Ordinært resultat før skattekostnad		-255 435	188 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		-255 435	188 877
Årsresultat		-255 435	188 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-255 435	188 876
Sum overføringer og disponeringer		-255 435	188 876



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 689 000	13 689 000
Sum varige driftsmidler		13 689 000	13 689 000
Sum anleggsmidler		13 689 000	13 689 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 371
Andre fordringer		139 707	127 378
Sum fordringer		139 707	132 749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 310	812 546
Sum omløpsmidler		460 017	945 296
SUM EIENDELER		14 149 017	14 634 296
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 006 373	6 261 809
Sum opptjent egenkapital		6 006 373	6 261 809
Sum egenkapital		6 008 373	6 263 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 841 628	3 024 964
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 213 000	5 213 000



Sum annen langsiktig gjeld	8 054 628	8 237 964
Sum langsiktig gjeld	8 054 628	8 237 964
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	66 618	94 855
Annen kortsiktig gjeld	19 398	37 668
Sum kortsiktig gjeld	86 016	132 523
Sum gjeld	8 140 644	8 370 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 149 017	14 634 296
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	11 8 054 628	8 237 964



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 375 104	1 285 128	1 375 061
Andre driftsinntekter		29 900	39 800	28 800
Sum inntekter		1 405 004	1 324 928	1 403 861
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	45 640	45 708	45 640
Revisjonshonorar	3	9 375	8 875	9 320
Årskontigent boligbyggelag		7 600	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar bbl		104 304	99 342	104 306
Kommunale avgifter		333 283	312 188	340 000
TV og Internett		151 070	143 944	168 200
Forsikring		56 389	47 291	55 337
Vaktmestertjenester abbl		62 950	51 190	45 000
Vedlikehold	4	605 327	166 554	169 000
Elektrisk energi		44 788	47 635	50 000
Andre driftskostnader	5	89 903	65 804	60 500
Sum driftskostnader		1 510 630	994 532	1 053 303
Driftsresultat		-105 626	330 396	350 558
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		31 241	27 483	15 000
Rentekostnad		181 051	169 003	178 000
Avdrag		0	0	183 336
Resultat av finansinntekt- og kostnad		149 810	141 520	346 336
Årsresultat		-255 435	188 876	4 222
Overført opptjent egenkapital		-255 435	188 876	0
Sum disponert		-255 435	188 876	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	13 689 000	13 689 000
Sum anleggsmidler		13 689 000	13 689 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 371
Andre fordringer		139 707	127 378
Innestående på driftskonto		320 310	812 546
Sum omløpsmidler		460 017	945 296
SUM EIENDELER		14 149 017	14 634 296



Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	2 000	2 000
Oppjent egenkapital	8	6 006 373	6 261 809
Sum egenkapital		6 008 373	6 263 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 841 628	3 024 964
Borettsinnskudd	10	5 213 000	5 213 000
Sum langsiktig gjeld		8 054 628	8 237 964
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 581	29 772
Leverandørgjeld		66 618	94 855
Annen kortsiktig gjeld		6 817	7 896
Sum kortsiktig gjeld		86 016	132 523
Sum gjeld		8 140 644	8 370 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 149 017	14 634 296
Pantestillelser	11	8 054 628	8 237 964

Nordbødalen Borettslag

Arendal, 14.02.2025

Sissel Rolstad
Styreleder

Trude Einhaug
Styremedlem

Baran Azimi
Styremedlem

21 Nordbødalen Borettslag



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	812 773	807 233
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-255 435	188 876
Avdrag langsiktig gjeld	-183 336	-183 336
B. Periodens endringer disponible midler	-438 771	5 540
C. Disponible midler	374 001	812 773
Omløpsmidler	460 017	945 296
- Kortsiktig gjeld	86 016	132 523
Disponible midler	374 001	812 773



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5150 Opptjente feriepenger	0	60
5300 Styrehonorar	40 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	0	8
Sum	45 640	45 708

Borettslaget har ingen faste ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	9 375	8 875
Sum	9 375	8 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	68 907	2 499
6602 Vedlikehold Elektro	39 121	35 636
6604 Vedlikehold Utvendig	74 599	62 832
6605 Vedlikehold Heis	83 476	50 582
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	11 580	11 004
6611 Per. vedlikehold Bygg	310 144	0
6650 Lovpålagt HMS	7 500	4 000
Sum	605 327	166 554

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Anticimex, Container	17 701	10 335
6619 Andre driftskostnader	1 888	14 164
6620 Snørydding	59 498	33 059
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 599	500
7720 Generalforsamling	3 054	2 675
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 662	2 571
Sum	89 903	65 804



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	13 689 000
Bokført verdi 31.12	13 689 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 20 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	6 261 809	6 072 933
Grunnkapital	2 000	2 000
Årets resultat	-255 435	188 876
Sum egenkapital 31.12	6 008 373	6 263 809



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Lånenummer:	21001
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2010
Rentesats:	6.02 %
Betingelser:	Flytende NIBOR rente
	+ 1,30 % margin
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 024 964
Avdrag i perioden:	183 336
Lånesaldo 31.12:	2 841 628

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 21001	4	150 881	603 524
	8	146 150	1 169 200
	2	137 201	274 402
	1	135 899	135 899
	3	134 598	403 794
	1	130 143	130 143
	1	124 663	124 663



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 8 054 628,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 13 689 000,-.



Resultat og balanse med noter for Nordbødalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbødalen Borettslag

Styreleder	Sissel Rolstad (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Trude Einhaug (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Baran Azimi (sign.)	20.02.2025



Til generalforsamlingen i Nordbødalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbødalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 avgis 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. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Arendal, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-02-25 17:28

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.