



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Kirsti Rød Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

### 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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 465 860	1 420 260
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 465 860</b>	<b>1 420 260</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	31 948	31 948
Annen driftskostnad	2,4,5,6 ,7,8,9, 10,11	927 745	869 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>959 692</b>	<b>901 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 168</b>	<b>518 627</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 873	4 062
Annen finansinntekt	2	38	165
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 911</b>	<b>4 227</b>
Annen rentekostnad		124 398	169 720
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 398</b>	<b>169 720</b>
<b>Netto finans</b>		<b>122 487</b>	<b>165 493</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>383 680</b>	<b>353 134</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>383 680</b>	<b>353 134</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>383 681</b>	<b>353 134</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 681	353 134
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>383 681</b>	<b>353 134</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	27 436 754	27 436 754
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 133	18 681
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 455 887</b>	<b>27 455 435</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 455 887</b>	<b>27 455 435</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 884	0
Andre fordringer	13	155 052	107 847
<b>Sum fordringer</b>		<b>162 936</b>	<b>107 847</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 088	406 583
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>493 088</b>	<b>406 583</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>656 025</b>	<b>514 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 111 912</b>	<b>27 969 865</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		5 854 720	5 471 040



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 852 320</b>	<b>5 468 640</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>5 854 720</b>	<b>5 471 040</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 726 735	5 031 510
Øvrig langsiktig gjeld		17 339 000	17 339 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 065 735</b>	<b>22 370 510</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 065 735</b>	<b>22 370 510</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		178 482	114 716
Annen kortsiktig gjeld	15	12 974	13 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 456</b>	<b>128 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 257 191</b>	<b>22 498 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 111 912</b>	<b>27 969 865</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	22 065 735	22 370 510



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 414164

#### Enheten

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

#### 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: Kirsti Rød Andersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

#### 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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 983 892 930  
NORDROA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 465 860	1 420 260
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 465 860</b>	<b>1 420 260</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	31 948	31 948
Annen driftskostnad	2, 4, 5, 6, 7	927 745	869 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>959 692</b>	<b>901 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 168</b>	<b>518 627</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 873	4 062
Annen finansinntekt	2	38	165
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 911</b>	<b>4 227</b>
Annen rentekostnad		124 398	169 720
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 398</b>	<b>169 720</b>
<b>Netto finans</b>		<b>122 487</b>	<b>165 493</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>383 680</b>	<b>353 134</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>383 680</b>	<b>353 134</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>383 681</b>	<b>353 134</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 681	353 134
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>383 681</b>	<b>353 134</b>



Organisasjonsnr: 983 892 930  
NORDROA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	27 436 754	27 436 754
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 133	18 681
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 455 887</b>	<b>27 455 435</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 455 887</b>	<b>27 455 435</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		7 884	0
Andre fordringer	13	155 052	107 847
<b>Sum fordringer</b>		<b>162 936</b>	<b>107 847</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 088	406 583
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>493 088</b>	<b>406 583</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>656 025</b>	<b>514 430</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 111 912</b>	<b>27 969 865</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
---------------------------------	--	--------------	--------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		5 854 720	5 471 040
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 852 320</b>	<b>5 468 640</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>5 854 720</b>	<b>5 471 040</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	4 726 735	5 031 510
Øvrig langsiktig gjeld		17 339 000	17 339 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 065 735</b>	<b>22 370 510</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 065 735</b>	<b>22 370 510</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		178 482	114 716
Annen kortsiktig gjeld	15	12 974	13 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 456</b>	<b>128 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 257 191</b>	<b>22 498 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 111 912</b>	<b>27 969 865</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	22 065 735	22 370 510



Organisasjonsnr: 983 892 930  
NORDROA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	31948.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar og AGA

Note

3

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



## Årsregnskap 2020 Nordroa Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>386 115</b>	<b>332 027</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	383 681	353 134
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-304 775	-298 365
Endringer i andre langsiktige poster	-452	-682
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>78 454</b>	<b>54 088</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>464 568</b>	<b>386 115</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	656 025	514 430
Kortsiktig gjeld	-191 456	-128 315
<b>C. Disponible midler</b>	<b>464 568</b>	<b>386 115</b>

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



## Resultatregnskap 2020 Nordroa Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 465 860	1 420 260	1 453 960	1 471 669
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 465 860</b>	<b>1 420 260</b>	<b>1 453 960</b>	<b>1 471 669</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 465 860</b>	<b>1 420 260</b>	<b>1 453 960</b>	<b>1 471 669</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	3 948	3 948	4 000	4 000
Styrehonorar	3	28 000	28 000	28 000	40 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	82 827	122 668	121 500	105 000
Kostnad eiendom/lokale	5	126 176	171 746	173 000	181 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	265 088	222 356	215 000	287 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 704	4 344	18 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	156 299	88 659	110 625	124 350
Revisjonshonorar	9	4 634	4 556	6 200	4 800
Forretningsførerhonorar		84 850	82 380	84 850	87 000
Andre honorar	10	22 623	0	5 000	17 500
Kontorkostnad		3 575	3 977	2 000	3 500
Salg og reklamekostnad		0	0	1 000	1 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikring		74 550	67 810	74 495	78 835
Andre kostnader	11	1 653	2 525	3 000	3 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	91 566	91 464	90 542	91 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>959 692</b>	<b>901 633</b>	<b>944 412</b>	<b>1 051 185</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 168</b>	<b>518 627</b>	<b>509 548</b>	<b>420 484</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 873	4 062	4 000	4 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	38	165	0	0
Rentekostnad		124 398	169 720	173 671	92 813
<b>Netto finansposter</b>		<b>122 487</b>	<b>165 493</b>	<b>169 671</b>	<b>88 813</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>383 681</b>	<b>353 134</b>	<b>339 877</b>	<b>331 671</b>
Overført til/fra annen egenkapital		383 681	353 134	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>383 681</b>	<b>353 134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2020 Nordroa Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	12	4 938 000	4 938 000
Bygninger	12	22 498 754	22 498 754
Andeler anleggsmiddel i sameie		19 133	18 681
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 455 887</b>	<b>27 455 435</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		7 884	0
Andre kortsiktige fordringer	13	0	4 730
Forskuddsbetalte kostnader		155 052	103 117
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		493 088	406 583
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>656 025</b>	<b>514 430</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 111 912</b>	<b>27 969 865</b>



## Balanse 2020 Nordroa Borettslag

	Note	2020	2019
<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		5 852 320	5 468 640
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 852 320</b>	<b>5 468 640</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>5 854 720</b>	<b>5 471 040</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	4 726 735	5 031 510
Borettsinnskudd		17 339 000	17 339 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 065 735</b>	<b>22 370 510</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 873	12 634
Leverandørgjeld		178 482	114 716
Påløpne renter		518	965
Annen kortsiktig gjeld	15	4 583	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 456</b>	<b>128 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 257 191</b>	<b>22 498 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 111 912</b>	<b>27 969 865</b>
Pantstillelser	16	22 065 735	22 370 510

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

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

\_\_\_\_\_  
Kirsti Rød Andersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jostein Nedregård  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Bræin  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bodil Karen Eide  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2020 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. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2020 Nordroa Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	972 702	917 640
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	463 320
3609 Leie parkering	42 600	39 300
3650 Innkrevde felleskostn. renter	136 746	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	313 812	0
<b>Sum</b>	<b>1 465 860</b>	<b>1 420 260</b>

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2020	2019
6394 Netto underskudd driftssameie	91 566	91 464
8056 Andre finansinntekter i sameie	38	165
<b>Sum</b>	<b>91 528</b>	<b>91 298</b>

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

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	3 948	3 948
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	28 000	28 000
<b>Sum</b>	<b>31 948</b>	<b>31 948</b>

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

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	82 827	122 668
<b>Sum</b>	<b>82 827</b>	<b>122 668</b>



## Noter årsregnskap 2020 Nordroa Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	49 080	47 646
6341 Brannalarm	14 582	13 676
6343 Serviceavtaler	0	1 250
6360 Annet renhold	457	0
6361 Fast renhold	30 000	30 000
6364 Matteleie	2 910	2 828
6391 Snømåking/strøing/feiring	0	19 750
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	29 147	56 596
<b>Sum</b>	<b>126 176</b>	<b>171 746</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	265 088	222 356
<b>Sum</b>	<b>265 088</b>	<b>222 356</b>

Kostnaden til kommunale avgifter har økt i 2020.

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 628	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 076	3 588
6552 Driftsmateriell	0	756
<b>Sum</b>	<b>6 704</b>	<b>4 344</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6602 Vedlikehold VVS	21 800	6 893
6603 Vedlikehold elektro	4 388	26 927
6611 Vedlikehold heiser	35 981	32 227
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	23 750	700
6617 Vedlikehold brannvernustyr	15 244	17 667
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 528
6641 Malerarbeider	1 786	0
6648 Vedlikehold dører og porter	31 549	1 719
6663 Vedlikehold ventilasjon	21 800	0
<b>Sum</b>	<b>156 299</b>	<b>88 659</b>

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



## Noter årsregnskap 2020 Nordroa Borettslag

### Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	4 634	4 556
<b>Sum</b>	<b>4 634</b>	<b>4 556</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6720 Juridisk honorar	1 828	0
6730 Teknisk honorar	11 375	0
6750 Vakthold	9 420	0
<b>Sum</b>	<b>22 623</b>	<b>0</b>

Konto 6720 gjelder juridisk bistand vedr. ventilasjon.  
Konto 6730 gjelder befaring og teknisk vurdering.

### Note 11 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	412	1 292
7770 Betalingskostnader	994	975
7773 Omkostninger innkreving	246	258
<b>Sum</b>	<b>1 653</b>	<b>2 525</b>

### Note 12 - 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 er eier av tomten, som har areal 3200 kvm. Eiendomsbetegnelse gnr. 230 bnr. 376 i Skedsmo kommune. Byggeår 2001/2002, med første innflytning 5. januar 2002.  
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisnr. 586904



Noter årsregnskap 2020 Nordroa Borettslag

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	4 730
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>4 730</b>

Note 14 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Kommunalbanken</b>
	<b>As</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>20030769</b>
<b>Lånetype:</b>	<b>Annuitet</b>
<b>Opptaksår:</b>	<b>2003</b>
<b>Rentesats:</b>	<b>2.00 %</b>
<b>Beregnet innfridd:</b>	<b>19.06.2033</b>
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>8 806 919</b>
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	<b>5 031 510</b>
<b>Avdrag i perioden:</b>	<b>304 775</b>
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 726 735</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	<b>2 986 100</b>

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20030769	1	453 354	453 354
	1	344 250	344 250
	2	342 477	684 954
	2	341 591	683 182
	1	242 432	242 432
	7	240 955	1 686 685
	1	239 379	239 379
	1	198 022	198 022
	1	194 477	194 477

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2985 Mellomregning finansieringsforetak	4 583	0
<b>Sum</b>	<b>4 583</b>	<b>0</b>



Noter årsregnskap 2020 Nordroa Borettslag

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2020

Bokført langsiktig gjeld	4 726 735
Innskuddskapital	17 339 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>22 065 735</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>27 436 754</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 17 339 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.



Noter årsregnskap 2020 Nordroa Borettslag

Note 17 - 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	5 468 640	383 680	5 852 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 468 640</b>	<b>383 680</b>	<b>5 852 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 471 040</b>	<b>383 680</b>	<b>5 854 720</b>



Resultat og balanse med noter for Nordroa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordroa Borettslag**

Styreleder	Kirsti Rød Andersen (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Bodil Karen Eide (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Morten Bræin (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Jostein Nedregård (sign.)	14.03.2021



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

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

Til generalforsamlingen i Nordroa Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Nordroa Borettslag årsregnskap som viser et overskudd på kr 383 681. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### 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	Finnøy	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Alesund



Revisors beretning - 2020  
Nordroa Borettslag

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.

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 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer 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.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 15. april 2021  
KPMG AS

Øyvind Skorgevik  
Statsautorisert revisor