



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 677 895  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORRØNA BOLIGPARK NJORD  
Forretningsadresse: c/o Brynjar Østgård  
Marmælen 102  
9016 TROMSØ

### 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: Brynjar Østgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

### 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, 13.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 437 502	424 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 437 502</b>	<b>424 164</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,6	72 730	0
Annen driftskostnad	4,5,7,8 ,9,10	965 625	290 477
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 038 354</b>	<b>290 477</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>399 148</b>	<b>133 687</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	11	<b>903</b>	<b>284</b>
<b>Netto finans</b>		<b>903</b>	<b>284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>399 147</b>	<b>133 687</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>399 147</b>	<b>133 687</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>400 051</b>	<b>133 971</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		400 051	133 971
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>400 051</b>	<b>133 971</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		50 036	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	23 791
Andre fordringer		176 355	146 429
Sum fordringer		176 355	170 220
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	548 926	255 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		498 890	255 429
Sum omløpsmidler		675 246	425 649
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>725 282</b>	<b>425 649</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sum opptjent egenkapital		133 971	0
Sum egenkapital		534 022	133 971
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld		184 119	191 275
Annen kortsiktig gjeld		7 141	100 403
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 260</b>	<b>291 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>191 260</b>	<b>291 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>725 282</b>	<b>425 649</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, NO-9008 Tromsø  
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Norrøna Boligpark Njord

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Norrøna Boligpark Njord som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



Building a better  
working world

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 4. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth  
statsautorisert revisor



## Årsregnskap 2020 Sameiet Norrøna Boligpark Njord

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 427 502	1 428 012	348 322	1 430 172
Andre driftsinntekter	2	10 000	0	75 842	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 437 502</b>	<b>1 428 012</b>	<b>424 164</b>	<b>1 430 172</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	6	2 730	4 345	0	5 530
Styreonorar	3	70 000	55 000	0	70 000
Revisjonshonorar	4	7 686	6 350	0	5 626
Forretningsførerhonorar		44 400	44 400	14 800	45 710
Konsulenthonorar	5	12 500	22 000	0	6 500
Drift og vedlikehold	7	134 017	234 100	29 761	192 362
Kostnader TV/Internett		115 738	123 876	29 016	123 876
Forsikring		112 829	92 500	27 858	115 537
Kontingenter		75 480	75 480	18 870	75 480
Eiendomsavgift og renovasjon	8	104 900	197 600	37 500	144 821
Energi og brensel	9	257 214	430 000	116 030	297 800
Andre driftskostnader	10	100 861	117 698	16 642	104 881
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 038 354</b>	<b>1 403 349</b>	<b>290 477</b>	<b>1 188 123</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>399 148</b>	<b>24 663</b>	<b>133 687</b>	<b>242 049</b>
<b>Finansinntekter / finanskostnader</b>					
Finansinntekter	11	903	0	284	325
<b>Resultat finansposter</b>		<b>903</b>	<b>0</b>	<b>284</b>	<b>325</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>400 051</b>	<b>24 663</b>	<b>133 971</b>	<b>242 374</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til egenkapital		400 051	0	133 971	0
<b>Sum disponering</b>		<b>400 051</b>	<b>0</b>	<b>133 971</b>	<b>0</b>



## Balanse desember 2020 Sameiet Norrøna Boligpark Njord

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Øremerkede midler	12	50 036	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 036</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		0	23 791
Forskuddsfakturerte kostnader		169 550	146 429
Fordring finansieringsforetak		6 805	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>176 355</b>	<b>170 220</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		498 890	255 429
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>498 890</b>	<b>255 429</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>675 246</b>	<b>425 649</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>725 282</b>	<b>425 649</b>

Sameiet Norrøna Boligpark Njord



## Balanse desember 2020 Sameiet Norrøna Boligpark Njord

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		133 971	0
Årets endringer egenkapital		400 051	133 971
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>534 022</b>	<b>133 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 805	11 913
Leverandørgjeld		184 119	191 275
Annen kortsiktig gjeld		336	67 791
Gjeld finansieringsforetak		0	20 699
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>191 260</b>	<b>291 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>191 260</b>	<b>291 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>725 282</b>	<b>425 649</b>

31.12.20

Sameiet Norrøna Boligpark Njord

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

\_\_\_\_\_  
Inger Marie Olsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jørgen Johan Kåre Nyvoll  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erling Bjordal  
Styremedlem

Sameiet Norrøna Boligpark Njord



## Sameiet Norrøna Boligpark Njord - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Sameiet Norrøna Boligpark Njord - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Felleskostnader	1 157 016	1 157 016	286 596	1 157 016
Garasjeleie	66 000	66 600	13 950	68 400
Parkeringsleie	0	0	0	5 400
Tv/internett	123 876	123 876	29 016	123 876
Bod i velforeningen	5 130	5 040	1 080	0
Kontigent velforening	75 480	75 480	17 680	75 480
<b>Sum</b>	<b>1 427 502</b>	<b>1 428 012</b>	<b>348 322</b>	<b>1 430 172</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Andre inntekter	10 000	0	75 842	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>75 842</b>	<b>0</b>

Andre inntekter er oppstartskapital fra seksjonseierne.

### Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	55 000	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	0	0	70 000
<b>Sum</b>	<b>70 000</b>	<b>55 000</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	7 686	6 350	0	5 626
<b>Sum</b>	<b>7 686</b>	<b>6 350</b>	<b>0</b>	<b>5 626</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulent tjenester. Inkl mva.

### Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Juridisk og økonomisk rådgivning	0	8 500	0	0
Teknisk rådgivning	12 500	13 500	0	6 500
<b>Sum</b>	<b>12 500</b>	<b>22 000</b>	<b>0</b>	<b>6 500</b>

Bevar-HMS

## Sameiet Norrøna Boligpark Njord - noter



## Sameiet Norrøna Boligpark Njord - noter

### Note 6 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Arbeidsgiveravgift	2 730	4 345	0	5 530
<b>Sum</b>	<b>2 730</b>	<b>4 345</b>	<b>0</b>	<b>5 530</b>

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Reparasjon og vedlikehold	0	42 000	0	50 000
Vedlikehold bygg	0	0	728	0
Vvs	0	6 000	0	0
Elektro	0	6 000	0	0
Utvendig anlegg	1 436	12 000	0	0
Heiskostnader	36 568	42 000	5 600	46 375
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	64 800	66 600	15 750	68 400
Brannsikring	16 143	15 000	7 683	12 261
Leie vaktmester	0	20 500	0	0
Ventilasjonsanlegg	15 070	18 000	0	15 326
Kostnader dugnad	0	6 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>134 017</b>	<b>234 100</b>	<b>29 761</b>	<b>192 362</b>

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

### Note 8 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	104 900	197 600	0	144 821
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	37 500	0
<b>Sum</b>	<b>104 900</b>	<b>197 600</b>	<b>37 500</b>	<b>144 821</b>

### Note 9 - Energi, strøm

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Elektrisk energi	23 446	30 000	4 949	27 800
Fjernvarme	233 768	400 000	111 081	270 000
<b>Sum</b>	<b>257 214</b>	<b>430 000</b>	<b>116 030</b>	<b>297 800</b>

## Sameiet Norrøna Boligpark Njord - noter



## Sameiet Norrøna Boligpark Njord - noter

### Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lokalleie	3 083	9 000	0	4 700
Renhold	76 568	75 000	6 631	76 900
Andre leiekostnader	5 160	5 040	1 260	5 400
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	0	1 200	1 275	0
Belysning	480	3 000	0	0
Vakthold	0	3 500	0	0
Kontorrekvisita/kopiering	1 828	1 200	0	800
Kurs, reiser, møter	2 000	2 500	900	4 500
Elektronisk kommunikasjon	135	0	0	0
Bank og kortgebyr	564	240	17	700
Forskuttering felleskostnader	8 568	8 568	4 309	8 581
Velferd	336	0	0	0
Andre driftskostnader	2 141	8 450	2 250	3 300
<b>Sum</b>	<b>100 861</b>	<b>117 698</b>	<b>16 642</b>	<b>104 881</b>

### Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter bank	903	0	284	325
<b>Sum</b>	<b>903</b>	<b>0</b>	<b>284</b>	<b>325</b>

### Note 12 - Øremerkede midler

	2020	2019
Innskudd	50 036	0
<b>Sum</b>	<b>50 036</b>	<b>0</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.



Resultat og balanse med noter for Sameiet Norrøna Boligpark Njord.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Norrøna Boligpark Njord**

Styreleder	Inger Marie Olsen (sign.)	25.02.2021
Styremedlem	Jørgen Johan Kåre Nyvoll (sign.)	25.02.2021
Styremedlem	Erling Bjordal (sign.)	25.02.2021