



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 928 324
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDSETER SENIORBORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsøns gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Susanne Faleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 04.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 503 543	4 499 537
Sum inntekter		4 503 543	4 499 537
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	176 595	176 292
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 394 303	2 533 320
Sum kostnader		2 570 898	2 709 612
Driftsresultat		1 932 645	1 789 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 879	23 113
Sum finansinntekter		5 879	23 113
Annen rentekostnad		83 480	106 127
Sum finanskostnader		83 480	106 127
Netto finans		-77 601	-83 014
Ordinært resultat før skattekostnad		1 855 044	1 706 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 855 044	1 706 911
Årsresultat		1 855 043	1 706 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	1 855 043	1 706 911
Sum overføringer og disponeringer		1 855 043	1 706 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	38 802 239	38 802 239
Sum varige driftsmidler		38 802 239	38 802 239
Sum anleggsmidler		38 802 239	38 802 239
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 378	3 578
Andre fordringer		365 891	478 055
Sum fordringer		369 269	481 633
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	5 232 326	4 019 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 232 326	4 019 691
Sum omløpsmidler		5 601 596	4 501 324
SUM EIENDELER		44 403 835	43 303 563
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	12 100	12 100
Sum innskutt egenkapital		12 100	12 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	23 580 641	21 725 598



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		23 580 641	21 725 598
Sum egenkapital		23 592 741	21 737 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	2 676 938	3 270 327
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	17 915 000	17 915 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 591 938	21 185 327
Sum langsiktig gjeld		20 591 938	21 185 327
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		122 087	307 212
Skyldige offentlige avgifter		1 223	4 506
Annen kortsiktig gjeld		95 846	68 820
Sum kortsiktig gjeld		219 156	380 539
Sum gjeld		20 811 094	21 565 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 403 835	43 303 563



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292080

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 928 324
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDSETER SENIORBRETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Susanne Faleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 970 928 324
NORDSETER SENIORBORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 503 543	4 499 537
Sum inntekter		4 503 543	4 499 537
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	176 595	176 292
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 394 303	2 533 320
Sum kostnader		2 570 898	2 709 612
Driftsresultat		1 932 645	1 789 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 879	23 113
Sum finansinntekter		5 879	23 113
Annen rentekostnad		83 480	106 127
Sum finanskostnader		83 480	106 127
Netto finans		-77 601	-83 014
Ordinært resultat før skattekostnad		1 855 044	1 706 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 855 044	1 706 911
Årsresultat		1 855 043	1 706 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	1 855 043	1 706 911
Sum overføringer og disponeringer		1 855 043	1 706 911



Organisasjonsnr: 970 928 324
NORDSETER SENIORBORETSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	38 802 239	38 802 239
Sum varige driftsmidler		38 802 239	38 802 239
Sum anleggsmidler		38 802 239	38 802 239
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 378	3 578
Andre fordringer		365 891	478 055
Sum fordringer		369 269	481 633
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	5 232 326	4 019 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 232 326	4 019 691
Sum omløpsmidler		5 601 596	4 501 324
SUM EIENDELER		44 403 835	43 303 563
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	12 100	12 100
Sum innskutt egenkapital		12 100	12 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	23 580 641	21 725 598
Sum opptjent egenkapital		23 580 641	21 725 598
Sum egenkapital		23 592 741	21 737 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	2 676 938	3 270 327



Øvrig langsiktig gjeld	15,16	17 915 000	17 915 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 591 938	21 185 327
Sum langsiktig gjeld		20 591 938	21 185 327
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		122 087	307 212
Skyldige offentlige avgifter		1 223	4 506
Annen kortsiktig gjeld		95 846	68 820
Sum kortsiktig gjeld		219 156	380 539
Sum gjeld		20 811 094	21 565 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 403 835	43 303 563



Organisasjonsnr: 970 928 324
NORDSETER SENIORBORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3,4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 441 953	4 448 548	4 445 654	4 464 263
Andre inntekter	2	61 590	50 989	50 000	50 000
Sum inntekter		4 503 543	4 499 537	4 495 654	4 514 263
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	26 595	26 292	26 700	26 700
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
Revisjonshonorar	4	6 331	6 269	6 300	6 600
Forretningsførerhonorar		130 240	127 188	130 240	134 000
Konsulent tjenester	5	22 183	62 786	55 000	25 000
Kontingenter		2 050	2 050	4 000	2 500
Drift og vedlikehold	6	483 275	670 356	1 005 000	1 008 000
Forsikringer		342 759	323 735	334 500	361 000
Festeavgift		233 174	233 174	233 200	233 200
Kommunale avgifter		718 520	707 731	743 100	768 800
Energi/fyring	7	34 063	17 923	26 250	31 000
Kabel-TV og bredbånd	8	359 370	353 373	371 000	377 000
Andre driftskostnader	9	62 338	28 735	48 360	68 800
Sum kostnader		2 570 898	2 709 612	3 133 650	3 192 600
Driftsresultat		1 932 645	1 789 925	1 362 004	1 321 663
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		5 879	23 113	2 000	4 100
Rentekostnader		83 480	106 127	86 520	74 800
Sum finansposter		-77 601	-83 014	-84 520	-70 700
Årets resultat		1 855 043	1 706 911	1 277 484	1 250 963
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	1 855 043	1 706 911	0	0
Sum disponering		1 855 043	1 706 911	0	0

5040 Nordseter Seniorborettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	38 802 239	38 802 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 802 239	38 802 239
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 378	3 578
Kortsiktige fordringer		0	7 571
Forskuddsbetalte kostnader		365 891	470 484
Bank		5 232 326	4 017 691
Skattetrekkkonto	11	0	2 000
Sum omløpsmidler		5 601 596	4 501 324
SUM EIENDELER		44 403 835	43 303 563

5040 Nordseter Seniorborettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	12 100	12 100
Opptjent egenkapital	13	23 580 641	21 725 598
Sum egenkapital		23 592 741	21 737 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	2 676 938	3 270 327
Borettsinnskudd	15, 16	17 915 000	17 915 000
Sum langsiktig gjeld		20 591 938	21 185 327
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		14 069	3 875
Leverandørgjeld		122 087	307 212
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 223	4 506
Gjeld til selskap / beboer		75 423	64 826
Annen kortsiktig gjeld		6 354	119
Sum kortsiktig gjeld		219 156	380 539
Sum gjeld		20 811 094	21 565 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 403 835	43 303 563

Pant og sikkerhetsstillelse

16

Styret i Nordseter Seniorborettslag

Susanne Faleby
Styreleder

Margrete Wiede Aasland
Styremedlem

Astrid Andenæs
Styremedlem

Iver Aastorp
Styremedlem

Esten Aas-Eng
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	3 757 776	3 757 776
Lokaler	1 560	1 630
Renter særfordelt lån AL	83 769	106 122
Avdrag særfordelt lån AL	598 848	583 020
Sum	4 441 953	4 448 548

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Inntekt forhåndsavklaring	61 590	50 989
Sum	61 590	50 989



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	3 700	0
Diverse lønn	0	8 100
Opptjente feriepenger	529	1 158
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	22 291	22 911
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-6 041
Arbeidsgiveravgift feriepenger	75	163
Sum	26 595	26 292

Borettslaget har ingen ansatte, men har utbetalt lønn i forbindelse med arbeid utført på fellesarealer.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	150 000	150 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 331	6 269
Sum	156 331	156 269

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til termokanne og spisebrikker kr 452,40, samt servering til styrerommet kr 127,-.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	16 900	25 000
Teknisk bistand	0	32 166
Andre forvaltningstjenester	5 283	5 620
Sum	22 183	62 786



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	11 177	37 412
Vedlikehold VVS	12 467	0
Vedlikehold elektro	17 135	0
Vedlikehold utvendige anlegg	81 913	212 812
Kostnader til dugnad	0	507
Egenandel forsikringskader	10 000	10 000
Snøbrøyting/strøing/feing	132 419	192 736
Gressklipping	218 164	216 889
Sum	483 275	670 356

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	34 063	17 923
Sum	34 063	17 923

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	359 370	353 373
Sum	359 370	353 373

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	2 000	0
Sjøpeltømming/Container	0	7 629
Lyspærer, sikringer m.m.	12 514	440
Verktøy og redskaper	100	587
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	5 369	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 464	1 750
Kontorrekvisita	2 757	3 208
Møter, kurs, konferanser	155	0
Kostnader tillitsvalgte	579	0
Generalforsamling/årsmøte	18 300	9 628
Telekommunikasjon	2 639	1 802
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 464	3 692
Øreavrundning	-4	0
Sum	62 338	28 735



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 802 239
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 802 239
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 802 239

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
96660129127 skattetrekk	0	2 000
Sum	0	2 000

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	121	100	12 100

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	21 725 598	20 018 687
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 855 043	1 706 911
Opptjent egenkapital 31.12	23 580 641	21 725 598



NOTER

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS	Husbanken
Lånenummer:	152109014	11953059 0
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2016	1991
Rentesats:	2.70 %	2.90 %
Betingelser:		2 dellån, lån del 01 har flyttende rente, lån del 2 har fast rentesats 2,869 % utløper 1.04.2022
Beregnet innfridd:	01.02.2031	01.10.2023
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	19 029 000
Lånesaldo 01.01:	2 218 333	1 051 994
Avdrag i perioden:	220 000	373 389
Lånesaldo 31.12:	1 998 333	678 605
Saldo 5 år frem i tid:	916 666	0

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	20 591 938	21 185 327
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 802 239	38 802 239
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 865 000	49 865 000



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	4 120 786	2 997 166
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 855 043	1 706 911
Avdrag langsiktig gjeld	-593 389	-583 291
B. Årets endringer disponible midler	1 261 654	1 123 620
C. Disponible midler 31.12	5 382 440	4 120 786
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 601 596	4 501 324
- Kortsiktig gjeld	219 156	380 539
= Disponible midler 31.12	5 382 440	4 120 786



Resultat og balanse med noter for Nordseter Seniorborettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordseter Seniorborettslag

Styreleder	Susanne Faleby (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Iver Aastorp (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Astrid Andenæs (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Margrete Wiede Aasland (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Esten Aas-Eng (sign.)	05.04.2022



Nordseter Seniorborettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden fra siste ordinære generalforsamling frem til 16.09.21 bestått av:

Styreleder Paul Vliegen, Sigurd A Danielsens vei 1 M

Styremedlem Ellen Dahl, Sigurd A Danielsens vei 4C

Styremedlem Britt Finanger, Ivar Knutsons vei 62 B

Styremedlem Per Wendt, Nyquistveien 32 C

Styremedlem Turid Berg, Ivar Knutsons vei 62 G

Varamedlem Karin Solberg, Nyquistveien 30 B

Varamedlem Fritz Løveng, Sigurd A Danielsens vei 12 A

30.08.21 uttalte et antall andelseiere skriftlig mistillit til det sittende styret, spesielt rettet mot styreleder. Dette medførte at styret i sin helhet trakk seg fra sine verv med øyeblikk virkning i brev datert 16.09.21.

Dette ble sendt brønnøysundregistrene som umiddelbart varslet Bori om at et nytt styre måtte etableres. Ekstraordinær generalforsamling ble deretter avholdt 30.09.21.

Ved valg av nytt styre ble følgende valgt:

Styreleder, Susanne Faleby, Sigurd A. Danielsens vei 1 L

Styremedlem, Iver Aastorp, Nyquistveien 32 e

Styremedlem, Margrete Wiede Aasland, Sigurd A. Danielsensvei 1 G

Styremedlem, Esten Aas-Eng, Pearl Engens 8 A

Styremedlem, Astrid Andenæs, Pearl Engensvei 6 K

Varamedlem, Tove Longva, Nyquistveien 30 A

Varamedlem, Turid Langfeldt, Pearl Engens vei 6 F

Selskapsinformasjon

Nordseter Seniorborettslag har organisasjonsnummer 970928324

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 970928324.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Nordseter Seniorborettslag , 970928324.

Postboks 2719

7439 Trondheim



Selskapet, eiendommen og bygningene

Nordseter Seniorborettslag ble stiftet 02.11.1982

Borettslaget består av 121 andelsboliger, fordelt på 16 bygninger med adressene Sigurd A Danielsens vei 1-5, og 4-12, Nyquistveien 30-32, Ivar Knutsons vei 62,64 og Pearl Engens vei 2-8.

Eiendommen har gnr 157., bnr 709,710,711, 729, 730 i Oslo kommune kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret planlegger en gjennomgang av vedlikeholdsbehov ved hjelp av Bori. Bygningsmassen vil bli gjennomgått med fagperson og ligge til grunn for framdriftsplan.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder på eiendommen. Styret har gjort avtale med Bori for å innføre et internkontrollsystem.

Styrets arbeid

Sittende styre har fra ekstraordinær generalforsamling hatt 6 styremøter og det er jobbet med:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Bytte boder - sykkelbod flyttet til større bod.

Opprettet ny mailadresse: nordsetersenioreborettslag@hotmail.com

Opprettet Facebookside: Nordseter Seniorborettslag

Styret har inngått avtale med Ideel Elektro om det elektriske arbeidet i forberedelse av ladestasjoner for el-bil i PEV og NQV. Arbeidet igangsettes så snart gravearbeid er mulig.

Underutvalg:

Garasjeutvalget har hatt to møter og valgt Arvid Skjellum og Margrete Wiede Aasland som garasjelagets styre.

Styret har sendt ut fire rundskriv med info til andelseierne om styrets arbeid.

Det er omsatt ti boliger i 2021 og to hittil i 2022. Vi ønsker våre nye andelseiere



velkommen.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 1 932 645,- og et positivt årsresultat på kr 1 855 043,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Konsulenttjenester er budsjettert med kr 33 000,- mer enn faktiske kostnader. Teknisk bistand er hovedårsaken til avviket.
- Drift og vedlikehold er budsjettert med kr 522 000,- mer enn faktiske kostnader. Det har avholdt en del til generell vedlikehold som ikke er har påløpt i regnskapsåret.
- Kabel-TV og bredbånd er budsjettert med kr 12 000,- mer enn faktiske kostnader.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 5 382 440,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsarbeid.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 7 % i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er



beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold. Først etter gjennomgang av eiendommen vil vi sette opp en framdriftsplan etter vedlikeholdsbehov.

Vår økonomi gir godt rom for løpende vedlikehold og vi har således ikke behov for å ta opp lån eller øke fellesutgifter.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP787064.4.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 21 49 24 00.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om utleie sendes til styret på e-post: nordseterseniorborettslag@hotmail.com
Søknader behandles av borettslagets styre og vurderes etter vedtektene 5-2. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Det vil si at det kun er eksisterende andelseiere i borettslaget som kan gjøre forkjøpsrett gjeldende og tre inn i høyeste bud.

Forkjøpsretten utlyses av styret og andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det andelseieren med lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan andelseiere tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

All avklaring av forkjøpsrett herunder også forhåndsavklaring må tas direkte med styret. Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett eller benyttelse av forkjøpsrett, faktureres til megler av forretningsfører med fakturaomkostninger. Kontakt styret for mer informasjon om dette.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)



Tjenesten leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 70 parkeringsplasser og 8 garasjer,

Alle som ønsker egen oppstillingsplass med registreringsnummer tildeles plass av styret. Skilt bestilles fra Lator Skiltfabrikk, lator.no.

Resterende parkeringsplasser er merket RESERVERT og er reservert for beboere og gjester.

De første 6 ladestasjoner for el-bil er i bestilling og vi håper de er på plass i løpet av vår/sommer.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen om snømåking og strøing. Vi har også brukt Vaktmester Andersen til andre vedlikeholdssoppgaver.

Vi har også avtale med Gårdsreform om gressklipping og vedlikehold av grøntarealet.

Avtale med Pelias om skadedyrkontroll,

Ideel Elektro om forberedende arbeid med ladestasjoner for el-biler.

Borettslagets styre har kontor i Sigurd A Danielsens vei 6 og har åpent for besøk hver første torsdag i måneden mellom klokken 17.00 og 19.00, dog ikke i sommermånedene juni, juli og august,

Styret kan også kontaktes på telefon 92655977 og e-post nordseterseniorborettslag@hotmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 441 953	4 448 548	4 445 654	4 464 263
Andre inntekter	2	61 590	50 989	50 000	50 000
Sum inntekter		4 503 543	4 499 537	4 495 654	4 514 263
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	26 595	26 292	26 700	26 700
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
Revisjonshonorar	4	6 331	6 269	6 300	6 600
Forretningsførerhonorar		130 240	127 188	130 240	134 000
Konsulent tjenester	5	22 183	62 786	55 000	25 000
Kontingenter		2 050	2 050	4 000	2 500
Drift og vedlikehold	6	483 275	670 356	1 005 000	1 008 000
Forsikringer		342 759	323 735	334 500	361 000
Festeavgift		233 174	233 174	233 200	233 200
Kommunale avgifter		718 520	707 731	743 100	768 800
Energi/fyring	7	34 063	17 923	26 250	31 000
Kabel-TV og bredbånd	8	359 370	353 373	371 000	377 000
Andre driftskostnader	9	62 338	28 735	48 360	68 800
Sum kostnader		2 570 898	2 709 612	3 133 650	3 192 600
Driftsresultat		1 932 645	1 789 925	1 362 004	1 321 663
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		5 879	23 113	2 000	4 100
Rentekostnader		83 480	106 127	86 520	74 800
Sum finansposter		-77 601	-83 014	-84 520	-70 700
Årets resultat		1 855 043	1 706 911	1 277 484	1 250 963
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	1 855 043	1 706 911	0	0
Sum disponering		1 855 043	1 706 911	0	0

5040 Nordseter Seniorborettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	38 802 239	38 802 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 802 239	38 802 239
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 378	3 578
Kortsiktige fordringer		0	7 571
Forskuddsbetalte kostnader		365 891	470 484
Bank		5 232 326	4 017 691
Skattetrekkkonto	11	0	2 000
Sum omløpsmidler		5 601 596	4 501 324
SUM EIENDELER		44 403 835	43 303 563

5040 Nordseter Seniorborettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	12 100	12 100
Opptjent egenkapital	13	23 580 641	21 725 598
Sum egenkapital		23 592 741	21 737 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	2 676 938	3 270 327
Borettsinnskudd	15, 16	17 915 000	17 915 000
Sum langsiktig gjeld		20 591 938	21 185 327
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		14 069	3 875
Leverandørgjeld		122 087	307 212
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 223	4 506
Gjeld til selskap / beboer		75 423	64 826
Annen kortsiktig gjeld		6 354	119
Sum kortsiktig gjeld		219 156	380 539
Sum gjeld		20 811 094	21 565 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 403 835	43 303 563

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Styret i Nordseter Seniorborettslag

Susanne Faleby
Styreleder

Margrete Wiede Aasland
Styremedlem

Astrid Andenæs
Styremedlem

Iver Aastorp
Styremedlem

Esten Aas-Eng
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	3 757 776	3 757 776
Lokaler	1 560	1 630
Renter særfordelt lån AL	83 769	106 122
Avdrag særfordelt lån AL	598 848	583 020
Sum	4 441 953	4 448 548

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Inntekt forhåndsavklaring	61 590	50 989
Sum	61 590	50 989



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	3 700	0
Diverse lønn	0	8 100
Opptjente feriepenger	529	1 158
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	22 291	22 911
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-6 041
Arbeidsgiveravgift feriepenger	75	163
Sum	26 595	26 292

Borettslaget har ingen ansatte, men har utbetalt lønn i forbindelse med arbeid utført på fellesarealer.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	150 000	150 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 331	6 269
Sum	156 331	156 269

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

I tillegg har styret fått dekket utgifter til termokanne og spisebrikker kr 452,40, samt servering til styrerommet kr 127,-.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	16 900	25 000
Teknisk bistand	0	32 166
Andre forvaltningstjenester	5 283	5 620
Sum	22 183	62 786



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	11 177	37 412
Vedlikehold VVS	12 467	0
Vedlikehold elektro	17 135	0
Vedlikehold utvendige anlegg	81 913	212 812
Kostnader til dugnad	0	507
Egenandel forsikringskader	10 000	10 000
Snøbrøyting/strøing/feing	132 419	192 736
Gressklipping	218 164	216 889
Sum	483 275	670 356

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	34 063	17 923
Sum	34 063	17 923

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	359 370	353 373
Sum	359 370	353 373

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	2 000	0
Sjøpeltømming/Container	0	7 629
Lyspærer, sikringer m.m.	12 514	440
Verktøy og redskaper	100	587
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	5 369	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 464	1 750
Kontorrekvisita	2 757	3 208
Møter, kurs, konferanser	155	0
Kostnader tillitsvalgte	579	0
Generalforsamling/årsmøte	18 300	9 628
Telekommunikasjon	2 639	1 802
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 464	3 692
Øreavrundning	-4	0
Sum	62 338	28 735



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 802 239
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 802 239
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 802 239

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
96660129127 skattetrekk	0	2 000
Sum	0	2 000

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	121	100	12 100

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	21 725 598	20 018 687
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 855 043	1 706 911
Opptjent egenkapital 31.12	23 580 641	21 725 598



NOTER

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS	Husbanken
Lånenummer:	152109014	11953059 0
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2016	1991
Rentesats:	2.70 %	2.90 %
Betingelser:		2 dellån, lån del 01 har flyttende rente, lån del 2 har fast rentesats 2,869 % utløper 1.04.2022
Beregnet innfridd:	01.02.2031	01.10.2023
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	19 029 000
Lånesaldo 01.01:	2 218 333	1 051 994
Avdrag i perioden:	220 000	373 389
Lånesaldo 31.12:	1 998 333	678 605
Saldo 5 år frem i tid:	916 666	0

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	20 591 938	21 185 327
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 802 239	38 802 239
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 865 000	49 865 000



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	4 120 786	2 997 166
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 855 043	1 706 911
Avdrag langsiktig gjeld	-593 389	-583 291
B. Årets endringer disponible midler	1 261 654	1 123 620
C. Disponible midler 31.12	5 382 440	4 120 786
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 601 596	4 501 324
- Kortsiktig gjeld	219 156	380 539
= Disponible midler 31.12	5 382 440	4 120 786



Resultat og balanse med noter for Nordseter Seniorborettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordseter Seniorborettslag

Styreleder	Susanne Faleby (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Iver Aastorp (sign.)	01.03.2022
Styremedlem	Astrid Andenæs (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Margrete Wiede Aasland (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Esten Aas-Eng (sign.)	05.04.2022



Til generalforsamlingen i Nordseter Seniorborettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordseter Seniorborettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 855 043. 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.

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.

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





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, 10. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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





Til generalforsamlingen i Nordseter Seniorborettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordseter Seniorborettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 855 043. 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.

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.

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





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, 10. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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

