



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	946 187 895
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Nordheim Borettslag A/L
Forretningsadresse:	c/o Usbl Tassebekkveien 354 3160 STOKKE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Jeanett Malek
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	820 852	770 784
<b>Sum inntekter</b>		<b>820 852</b>	<b>770 784</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	25 102	25 102
Annen driftskostnad	4,5,6,7	615 166	1 003 445
<b>Sum kostnader</b>		<b>640 265</b>	<b>1 028 547</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>180 587</b>	<b>-257 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 508	4 366
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 508</b>	<b>4 366</b>
Annen rentekostnad		105 655	47 503
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>105 655</b>	<b>47 503</b>
<b>Netto finans</b>		<b>93 148</b>	<b>43 137</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>87 437</b>	<b>-300 900</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>87 437</b>	<b>-300 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 439</b>	<b>-300 900</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 439	-300 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>87 439</b>	<b>-300 900</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	815 850	815 850
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>815 850</b>	<b>815 850</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>815 850</b>	<b>815 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 689	3 997
Andre fordringer		39 542	87 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 231</b>	<b>91 545</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		937 611	370 990
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>937 611</b>	<b>370 990</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>985 842</b>	<b>462 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 801 692</b>	<b>1 278 384</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-612 083	-699 522
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-613 683</b>	<b>-701 122</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-612 083</b>	<b>-699 522</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 210 000	1 737 537
Øvrig langsiktig gjeld		151 760	151 760
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 361 760</b>	<b>1 889 297</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 361 760</b>	<b>1 889 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		33 424	82 575
Annen kortsiktig gjeld		18 591	6 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 014</b>	<b>88 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 413 774</b>	<b>1 977 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 801 692</b>	<b>1 278 384</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	2 361 760	1 889 297



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 443097

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 946 187 895  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Nordheim Borettslag A/L  
Forretningsadresse: c/o Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Jeanett Malek  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 946 187 895  
Nordheim Borettslag A/L

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	820 852	770 784
<b>Sum inntekter</b>		<b>820 852</b>	<b>770 784</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	25 102	25 102
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	615 166	1 003 445
<b>Sum kostnader</b>		<b>640 265</b>	<b>1 028 547</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>180 587</b>	<b>-257 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 508	4 366
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 508</b>	<b>4 366</b>
Annen rentekostnad		105 655	47 503
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>105 655</b>	<b>47 503</b>
<b>Netto finans</b>		<b>93 148</b>	<b>43 137</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>87 437</b>	<b>-300 900</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>87 437</b>	<b>-300 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>87 439</b>	<b>-300 900</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 439	-300 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>87 439</b>	<b>-300 900</b>



Organisasjonsnr: 946 187 895  
Nordheim Borettslag A/L

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 3  
Sum varige driftsmidler

815 850 815 850  
815 850 815 850

Sum anleggsmidler

815 850 815 850

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

8 689 3 997  
39 542 87 548  
48 231 91 545

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

937 611 370 990  
937 611 370 990

Sum omløpsmidler

985 842 462 534

SUM EIENDELER

1 801 692 1 278 384

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital

1 600 1 600

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

-612 083 -699 522  
-613 683 -701 122

Sum egenkapital

8 -612 083 -699 522

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner 9

2 210 000 1 737 537



Øvrig langsiktig gjeld	151 760	151 760
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 361 760</b>	<b>1 889 297</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 361 760</b>	<b>1 889 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	33 424	82 575
Annen kortsiktig gjeld	18 591	6 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>52 014</b>	<b>88 610</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 413 774</b>	<b>1 977 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 801 692</b>	<b>1 278 384</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Pantstillelser	10 2 361 760	1 889 297



Organisasjonsnr: 946 187 895  
Nordheim Borettslag A/L

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2023 Nordheim Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>373 925</b>	<b>202 406</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	87 439	-300 900
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	472 463	472 419
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>559 902</b>	<b>171 519</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>933 827</b>	<b>373 925</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	985 842	462 534
Kortsiktig gjeld	-52 014	-88 610
<b>C. Disponible midler</b>	<b>933 827</b>	<b>373 925</b>

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



## Resultatregnskap 2023 Nordheim Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	820 852	770 784	787 652	863 612
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>820 852</b>	<b>770 784</b>	<b>787 652</b>	<b>863 612</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>820 852</b>	<b>770 784</b>	<b>787 652</b>	<b>863 612</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	3 102	3 102	3 102	3 102
Styrehonorar	2	22 000	22 000	22 000	22 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		26 896	25 062	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	4	66 643	41 750	49 500	60 000
Kommunale avgifter/renovasjon		150 633	115 908	123 500	166 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 938	5 625	5 938	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 845	0	1 500	1 500
Reparasjon og vedlikehold	7	156 710	588 087	103 360	2 223 700
Revisjonshonorar		4 913	4 596	4 900	5 000
Forretningsførerhonorar		39 538	38 423	39 538	41 700
Andre honorar		438	16 500	0	500
TV/bredbånd		85 931	94 111	94 752	91 600
Kontingent og gaver		4 800	4 800	4 800	4 800
Forsikring		64 042	60 010	64 038	67 500
Andre kostnader		5 839	8 573	8 832	6 300
<b>Sum kostnad</b>		<b>640 265</b>	<b>1 028 547</b>	<b>555 760</b>	<b>2 729 902</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>180 587</b>	<b>-257 763</b>	<b>231 892</b>	<b>-1 866 290</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		12 508	4 366	0	0
Rentekostnad		105 655	47 503	72 968	99 831
<b>Netto finansposter</b>		<b>93 148</b>	<b>43 137</b>	<b>72 968</b>	<b>99 831</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>87 439</b>	<b>-300 900</b>	<b>158 924</b>	<b>-1 966 121</b>
Overført til/fra annen egenkapital		87 439	-300 900	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>87 439</b>	<b>-300 900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Nordheim Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	716 490	716 490
Påkostninger	3	90 000	90 000
Garasjer	3	9 360	9 360
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>815 850</b>	<b>815 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		8 689	3 997
Andre kortsiktige fordringer		0	126
Forskuddsbetalte kostnader		39 542	87 422
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		937 611	370 990
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>985 842</b>	<b>462 534</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 801 692</b>	<b>1 278 384</b>



## Balanse 2023 Nordheim Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-613 683	-701 122
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-613 683</b>	<b>-701 122</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-612 083</b>	<b>-699 522</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	2 210 000	1 737 537
Borettsinnskudd		142 400	142 400
Garasje innskudd		9 360	9 360
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 361 760</b>	<b>1 889 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 507	0
Leverandørgjeld		33 424	82 575
Påløpne renter		4 577	0
Annen kortsiktig gjeld		9 507	6 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 014</b>	<b>88 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 413 774</b>	<b>1 977 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 801 692</b>	<b>1 278 384</b>
Pantstillelser	10	2 361 760	1 889 297
Sted: _____	Dato: _____		

Jan Liverød  
Styreleder

Jeanett Malek  
Styremedlem

Egil Odden  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 Nordheim Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapspraksis 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 driftsmiddelets 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 i henhold til driftsmiddelets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



## Noter årsregnskap 2023 Nordheim Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	593 760	597 632
3609 Leie parkering	3 300	3 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	90 144	41 808
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	133 648	127 744
<b>Sum</b>	<b>820 852</b>	<b>770 784</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	3 102	3 102
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	22 000	22 000
<b>Sum</b>	<b>25 102</b>	<b>25 102</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	716 490	9 360	90 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	716 490	9 360	90 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	716 490	9 360	90 000
Anskaffelsesår :	1965	1976	1989
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 16 andeler.

Eiendommen er oppført på g.nr 41, b.nr 215 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 5 825 kvm, som utgjør kr 128 968,- av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561437.

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6391 Snømåking/strøing/feiling	41 041	21 238
6392 Containerleie/tømming	3 000	3 000
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	22 601	17 513
<b>Sum</b>	<b>66 643</b>	<b>41 750</b>



## Noter årsregnskap 2023 Nordheim Borettslag

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 938</b>	<b>5 625</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 049	0
6540 Inventar	596	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	0
<b>Sum</b>	<b>2 845</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	1 775	8 289
6603 Vedlikehold elektro	12 422	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	432 975
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 501	2 360
6641 Malerarbeider	131 250	1 325
6642 Snekkerarbeid	8 763	143 138
<b>Sum</b>	<b>156 710</b>	<b>588 087</b>

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



## Noter årsregnskap 2023 Nordheim Borettslag

### Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 600	0	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>1 600</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-701 122	87 439	-613 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-701 122</b>	<b>87 439</b>	<b>-613 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-699 522</b>	<b>87 439</b>	<b>-612 083</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

### Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Refinansiering vedlikehold	Vedlikehold	
Lånenummer:	16367854484	60308115863	62728050778
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2006
Rentesats:	5.40 %	6.30 %	6.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2048	18.12.2023	18.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	3 223 000	600 000	2 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	590 210	1 147 327
Avdrag i perioden:	0	590 210	1 147 327
Opptak i perioden:	2 210 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 210 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 972 180	0	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367854484	16	138 125	2 210 000



Noter årsregnskap 2023 Nordheim Borettslag

**Note 10 - Pantstillelser**

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b>
Bokført langsiktig gjeld	2 219 360
Innskuddskapital	142 400
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>2 361 760</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>815 850</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er tinglyst med kr 142 400,-. Innskudd garasje kr 9 360,- mangler tinglysning. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.



Resultat og balanse med noter for Nordheim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordheim Borettslag**

Styreleder	Jan Liverød (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Jeanett Malek (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Egil Odden (sign.)	03.04.2024



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Nordheim Borettslag A/L

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordheim Borettslag A/L sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

#### 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	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: T54GC-AC1F6-ZM8ST-4COG5-TQAZ4-YM4TC



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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer vår konklusjon. 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 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 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.

Sandefjord  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 11:50:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T54GC-AC1F6-ZM8ST-4COG5-TQ4Z4-YN4TC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>