



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 848 087 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDBYVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: C/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Madeleine Wik Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 10.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 725 350	5 310 276
Annen driftsinntekt		96 070	84 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 821 420</b>	<b>5 394 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	337 662	337 662
Annen driftskostnad	3,4,5,6	5 338 857	4 163 220
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 676 519</b>	<b>4 500 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 901</b>	<b>893 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 940	2 007
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		205 195	152 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-201 255</b>	<b>-150 158</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-56 354</b>	<b>743 736</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-56 354</b>	<b>743 736</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-56 354	743 736
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-56 354</b>	<b>743 736</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 12	12 394 967	12 394 967
Sum varige driftsmidler		12 394 967	12 394 967
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 095	63 428
Andre fordringer		696 485	437 115
Sum fordringer		771 580	500 542
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 753	1 653 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 753	1 653 312
Sum omløpsmidler		2 241 333	2 153 854
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 636 300</b>	<b>14 548 821</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	8 400	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	1 517 864	1 574 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 517 864</b>	<b>1 574 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 526 264</b>	<b>1 582 618</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	8 009 294	8 624 720
Øvrig langsiktig gjeld	11	4 209 820	4 209 820
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 219 114</b>	<b>12 834 540</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		885 062	107 481
Annen kortsiktig gjeld		5 860	24 182
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>890 922</b>	<b>131 663</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 110 037</b>	<b>12 966 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 636 300</b>	<b>14 548 821</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527787

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 848 087 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDBYVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: C/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Madeleine Wik Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 848 087 602  
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 725 350	5 310 276
Annen driftsinntekt		96 070	84 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 821 420</b>	<b>5 394 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	337 662	337 662
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	5 338 857	4 163 220
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 676 519</b>	<b>4 500 881</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 901</b>	<b>893 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 940	2 007
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		205 195	152 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-201 255</b>	<b>-150 158</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-56 354</b>	<b>743 736</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-56 354</b>	<b>743 736</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-56 354	743 736
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-56 354</b>	<b>743 736</b>



Organisasjonsnr: 848 087 602  
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 12	12 394 967	12 394 967
Sum varige driftsmidler		12 394 967	12 394 967
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 394 967	12 394 967
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		75 095	63 428
Andre fordringer		696 485	437 115
Sum fordringer		771 580	500 542
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 753	1 653 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 753	1 653 312
Sum omløpsmidler		2 241 333	2 153 854
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 636 300</b>	<b>14 548 821</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	9	1 517 864	1 574 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 517 864</b>	<b>1 574 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 526 264</b>	<b>1 582 618</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	8 009 294	8 624 720
Øvrig langsiktig gjeld	11	4 209 820	4 209 820
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 219 114</b>	<b>12 834 540</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		885 062	107 481
Annen kortsiktig gjeld		5 860	24 182
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>890 922</b>	<b>131 663</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 110 037</b>	<b>12 966 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 636 300</b>	<b>14 548 821</b>



Organisasjonsnr: 848 087 602  
NORDBYVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**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. Avskrivningssats 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	41727.00	41727.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	295935.00	295935.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	337662.00	337662.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Nordbyveien Borettslag avholdes 17. april 2023 kl 18:00 , sted Grendehuset, Karisveien

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skjetten, 14. mars 2023

I styret for Nordbyveien Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 17. april 2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSMELDING FOR 2022**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:**

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital

**Forslag til vedtak:**

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Styrehonoraret foreslås til Kr 295 935, ingen økning i forhold til året før.

**Forslag til vedtak:**

B) For godtgjørelse til miljøutvalget foreslås kr 21 000. Miljøutvalget har for perioden bestått av 3 person og har vært en stor bidragsyter til bl.a. å øke det sosiale samholdet blant beboere gjennom ulike arrangementer.

**Forslag til vedtak:**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**A) Forslag til endring i vedtekter for Nordbyveien Borettslag**

Forslag til vedtak er satt *i kursiv* og understreket

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør og kraner, VV-bereder, sikringssskap fra og med



første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige

**Forslag til vedtak:**

- (6) ~~Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.~~

**Forslag til vedtak:**

- (10) Med tanke på brannsikkerhet og skadedyr skal hageavfall og nedfallsfrukt samt avfall som følge av renovering og oppussing av boenhet ikke ligge unødig lenge i boenhetens hage.

**Forslag til vedtak:**

- (11) Oppføring av påbygg og veranda skal utføres av firma med godkjent ansvarsrett og være registrert i Brønnøysundregistrene. Byggesaksdokumenter skal sendes til styret for godkjenning før byggearbeidet påbegynnes. Andelseier (tiltakshaver) har ansvar overfor kommunen og borettslaget for at tiltak utføres i tråd med godkjent søknad fra kommunen og aktuelt regelverk, herunder løsninger angitt i «Skjettenhåndboken». Borettslaget ved styret vil ved behov benytte ekstern rådgivning for oppfølging av byggeprosjekter i regi av andelseiere. Borettslaget overtar ikke vedlikeholdsansvaret iht. avsnitt 5.2 i angjeldende vedtekter før dokumentasjon som bekrefter at byggearbeidet har blitt utført i henhold til ovennevnte tiltakshavers ansvar er fremlagt og befaring av ferdigstilt arbeid har blitt gjennomført.

**Forslag til vedtak:**

- (13) Andelseier har ansvar for vedlikehold av fyringsanlegg/ildsted og skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort vesentlige endringer av ildstedet. Andelseier skal videre sørge for at ildstedet virker som forutsatt. Dersom feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart. Etter å ha mottatt varsel om feiling eller tilsyn, skal andelseier sørge for tilfredsstillende atkomst til anlegget.

**Forslag til vedtak:**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, nødvendig utskifting av varmtvannsbereder, for tiden begrenset oppad til kr 15.000,- inkl mva, arbeid og tilbehør.



reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Rensing av sluk på tak er også borettslagets ansvar. Nødvendig reparasjon eller utskifting av vinduer og terrassedører som følge av manglende vedlikehold fra andelseier, kan medføre at andelseier selv må dekke hele eller deler av kostnaden. Vurdering og beslutning om dette tas av styret i samråd

**Forslag til vedtak:**

**B) Forslag til endring i Parkeringsvedtekter**

§ 3 BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS

Bare andelseiere i borettslaget kan ha bruksrett til parkeringsplass. Ingen andelseier kan ha mer enn én bruksrett til garasje. Det gis ikke anledning til å disponere flere plasser enn antall biler man disponerer og parkerer regelmessig.

**Forslag til vedtak:**

§ 7 BRUK AV PARKERINGSPLASS

Alle kjøretøy, *herunder el- og ladbare hybrid biler*, skal parkere med fronten mot husrekkene for å unngå at eksos trenger inn i bygningene.

**Forslag til vedtak:**

Bilreparasjoner og lignende på borettslagets eiendom tillates under forutsetning av at arbeidet ikke medfører sjenanse for beboerne og at arbeidsstedet ryddes og gjøres rent etter bruk.

**Forslag til vedtak:**

§ 8 UMLEIE AV PARKERINGSPLASS

Dersom andelseier ikke har bil og således ikke benytter tildelt parkeringsplass, plikter vedkommende å leie ut plassen.

Andelseier som skal leie ut sin parkeringsplass skal melde fra om dette til styret. Utleier mister ikke sin reserverte plass ved utleie.



~~Utleie av parkeringsplass foregår etter venteliste og det skal lages en skriftlig avtale som regulerer leieforholdet. Kopi av inngått avtale skal sendes styret.~~

Parkeringsplasser som det ikke finnes bruksrettseier til, kan leies ut av borettslagets styre etter venteliste.

#### **Forslag til vedtak:**

#### **§ 9 OVERDRAGELSE AV BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS**

Ved overdragelse av garasje plass og uteplass med etablert ladeløsning må ny eier betale til tidligere eier bruksrett til garasje  ~~samt bruksrett for ladeinfrastruktur~~. Tidligere eier må si opp inngått avtale med leverandør av ladeløsningen. Ved behov kan ny eier kan inngå avtale med leverandør om ladeløsning. Innbetalt beløp for bruksrett til ladeinfrastruktur tilbakebetales ikke.

~~Ved overdragelse av uteplass med etablert ladeløsning må ny eier betale til tidligere eier bruksrett for ladeinfrastruktur. Tidligere eier må si opp inngått avtale med leverandør av ladeløsningen. Ved behov kan ny eier kan inngå avtale med leverandør om ladeløsning.~~

#### **Forslag til vedtak:**

#### **§ 10 PARKERING PÅ GANGVEI OG I HAGE**

Stikkveier i borettslaget er kommunale og er derved underlagt kravene i Vegtrafikkloven. Ulovlig parkering blir fulgt opp av kommunen gjennom Lillestrøm Parkering. Med unntak av kortere opphold, f.eks. ved på- og avlesning av bil, er det ikke tillatt å parkere på stikkvei, i hage eller på borettslaget lekeplasser.

Det er ikke tillatt å parkere i hage, lekeplasser eller andre områder som ikke er oppmerket som parkeringsplass.

#### **Forslag til vedtak:**

### **C) Forslag til endring i Husordensregler**

#### **6. Kjøring/parkering**

Fordi mange barn leker på gangveiene, og ingen ønsker støy og eksos utenfor vinduene sine, er kun nødvendig bilkjøring tillatt på gangveiene.



All kjøring på gangveiene må skje med stor forsiktighet og ikke være til sjenanse verken hva angår fart eller støy. Verken bil- eller mopedkjøring er tillatt på grøntområdene, inklusive gresset langs veikantene.

*Parkering er kun tillatt på parkeringsplassene ved garasjene og i henhold til offentlig skilting og merking for øvrig. Husk å parkere med fronten mot husrekkene for å unngå at eksos trenger inn i bygningene.*

*Borettslagets parkeringsareal er begrenset. For ikke å hindre framkommelighet skal biler som er større enn oppmerkete parkeringsfelter — lengde 4,75 m, bredde 2,30 m — ikke parkeres på borettslagets eiendom.*

*Eiere av garasjer eller motorvarmere skal benytte disse.*

*Lastebiler og andre store firmabiler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.*

*Campingvogner tillates parkert over kortere tidsrom i forbindelse med klargjøring o.l.*

*Bilreparasjoner og lignende på borettslagets eiendom tillates under forutsetning av at arbeidet ikke medfører sjenanse for beboerne og at arbeidsstedet ryddes og gjøres rent etter bruk.*

*Det reserveres det nødvendige antall parkeringsplasser med reservertskiltet for de leiligheter som ikke har garasje eller motorvarmerplass. Summen av reservertplasser blir dermed 84 stk.*

*Totalt i borettslaget er det 132 parkeringsplasser. (Det er registrert 141 plasser per 11.09.2020)*

*Garasjer og motorvarmerplasser er reserverte plasser.*

*Alle leiligheter bør ha en reservert plass som tilhører leiligheten.*

*Uregistrerte kjøretøyer kan ikke parkeres på borettslagets parkeringsareal.*

Kommentar: Understreket informasjon er tatt ut av husordensreglene og relevant informasjon er lagt inn i parkeringsvedtektene slik at man ha ett dokument å vedlikeholde.

## **Forslag til vedtak:**



**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.



## Nordbyveien Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Odd Reinlie	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder	: Thomas Eriksen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Camilla Andresen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Grete Fanny Ber	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Omar el Almani	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

	: Magnus Aasum	(valgt for 1 år i 2022)
	: Anita Fredriksen	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

	: Olafur Daniel Jonsson
	: Christel Peteni-Isefjord

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

	: Odd Reinlie	som delegat
	: Thomas Eriksen	som varadelegat

### SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Nordbyveien Borettslag ble stiftet 05.07.1972 og har organisasjonsnummer 848087602.

Borettslaget består av 84 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger.

Eiendommen har gnr. 71, bnr. 38 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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.



## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Deltagelse på FO-møter
- Gjennomført oppfølging/befaring - påbygg av kuber

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold: Skifte av råttent utvendig panel, utskifting av vinduer (40 stk), terrassedører (7 stk) samt vedlikehold/rehabilitering av terrasser med bla. skifte av membran. Beising av bygningsmasse.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen med resultat i etablering av en vedlikeholdsplan som går over 10 år (BORI VLP)
- Vurdere en total utskifting av vinduer og terrassedører i 2024. Plan og budsjett vil bli lagt frem på generalforsamlingen for behandling.
- Byttet ut alle brannsløkningsapparater
- Utvidet med nye reserverte parkeringsplasser og innført ny parkeringsløsning gjennom P-service.
- Kommunikasjon med Lillestrøm kommune for oppsett av bedre belysning på gangveier samt montering av bom i gangvei ned mot Karisveien borettslag. Det har ikke vært mulig gjennom kommunen å få etablert fartsdempende tiltak for kjøring på borettslagets gangveier.
- Oppfølging av byggesak med manglende dokumentasjon på utført arbeid
- Forbud mot bruk av Selkirk pipe og arbeid gjennom FO med alternative tilbud for bytte av pipe

Andre tiltak:

- Gjennomført beboermøte
- Etablert Miljøutvalg
- Gjennomført vår- og høstdugnad med grilling i regi av miljøutvalget
- Feiret borettslagets 50 års jubileum i regi av miljøutvalget
- Rundskriv, e-post og oppdatering av hjemmeside med informasjon til andelseiere

Omsetning av andeler:



I 2022 ble det omsatt 3 boliger, disse ble solgt for:

Kr. 5 325 000

Kr. 6 000 000

Kr. 5 450 000

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

Godkjent av styret, den 14. mars 2023



## INFORMASJON OM NORDBYVEIEN BORETTSLAG

Nordbyveien borettslag ble stiftet 05/07/1972 .

Styret kan kontaktes på vakttelefon og e-post [nordbyveien.br@gmail.com](mailto:nordbyveien.br@gmail.com)

Mer informasjon finnes på vår hjemmeside [www.nordbyveien.no](http://www.nordbyveien.no)

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet 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 brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Styret henviser for øvrig til rundskriv om brannsikkerhet som sendes ut årlig sammen med egen sjekklister.

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

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem (BORI-HMS) for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

## Gjennomførte/pågående HMS-aktiviteter:

- Gjennomføre risikovurdering iht. internkontrollforskriften §5
- Kontroll av el-nett i garasjer og sikringssskap ute
- Rundskriv til alle om brannsikkerhet
- Brannslukningsapparater byttet ut
- Kontroll av lekeplasser
- Arbeide videre med trafikksikkerhet på våre stikkveier:
  - Avholdt møte med Lillestrøm kommune for å se på om mulige tiltak
  - Vi oppfordrer at alle kjører i gangfart på våre stikkveier
  - Ingen mulighet f.eks. med fartsdumper eller andre hindringer
  - Kommunen vil sette opp bom for å hindre bilkjøring i stikkvei ned mot Karisveien brl
  - Vurdere muligheten av å sette opp fartsmåler
  - Vurdere å sette opp egne skilt med 10 km/t



- Beskjære busker som hindrer nødvendig sikt i stikkveiene

## **DRIFTEN AV BORETTSLAGET**

Styret har i perioden benyttet følgende samarbeidspartnere:

- Partner Elektro AS
- Roger Olsen Vedlikehold AS – avtale om utenomhus arbeid
- Bori BBL – forretningsfører og rådgivning
- Bori Utbygging/Prosjekt – oppfølging av byggesaker og vedlikeholdsplan
- Karlsen VVS
- Tømrer 1 – bygningsmessig utvendig vedlikehold
- Fremtind Forsikring
- Elaway – ladeløsning for el/hybrid biler
- Max Elektro – ladeinfrastruktur i garasjer og uteplasser
- Rentokil – bekjempelse av skadedyr
- Bing Hodneland – advokatbistand
- Optimera Proffsenter
- Lekeplasskontrollen – årlig kontroll av lekeplasser
- P-Service – oppfølging av etablert parkeringsløsning

## **PARKERING**

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles av styret i borettslaget etter venteliste. Alle andelseiere har tildelt 1 fast parkeringsplass. For alle garasjer og for 14 uteplasser er det tilrettelagt for montering av ladeboks fra Elaway. Andelseier inngår avtale direkte med Elaway for installasjon, bruk og vedlikehold av ladeløsningen. Det er etablert 10 gjesteplasser (5 på øvre og 5 på nedre parkeringsområde) For oppfølging av etablert parkeringsløsning er det etablert avtale med P-service. Ved feilparkering ta direkte kontakt med P-service:

Dag: 412 55 384

Kveld: 940 84 725

Andre henvendelser: [post@pservice.no](mailto:post@pservice.no)

## **BRUKSOVERLATING / UMLEIE**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **KABEL-TV / BREDBÅND**

### **Telia Norge AS**

Tjenesten(e) 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.

## ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Større vedlikeholdsoppgaver	Årstall
Skifte av avløpsrør i vegg – 2 boenheter	2020
Skifte av avløpsrør i vegg – 3 boenheter	2021
Vedlikehold/rehabilitering av terrasser	2020/2021
Vedlikehold av bolig etter vannskade fra terrasse	2021
Utskifting av 40 vinduer, 7 terrassedører	2022
Vedlikehold/rehabilitering av terrasser	2022

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan (BORI VLP)

## FORSIKRINGER

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 20814030

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. .

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



**Nordbyveien Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Nordbyveien Borettslag org.nr. 848087602



## Resultatregnskap 2022

Nordbyveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	5 725 350	5 310 276	5 717 554	6 347 897
Annen driftsinntekt		96 070	84 500	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 821 420</b>	<b>5 394 776</b>	<b>5 717 554</b>	<b>6 347 897</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	337 662	337 662	346 836	337 662
Konsulenttjenester	3	302 505	152 252	291 332	409 971
Kontingenter		34 276	33 734	34 276	34 276
Rep og vedlikehold	4	1 624 380	1 149 119	826 000	877 000
Forsikringer		388 052	373 218	391 429	425 822
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 978 345	1 901 620	2 186 863	2 176 200
Energi og fyring		74 226	30 325	50 000	86 700
Kabel-TV og telefoni		431	0	0	0
Driftskostnader	5	714 979	478 456	624 392	714 776
Leiekostnader		1 500	0	0	0
Andre driftskostnader	6	220 164	44 496	121 200	86 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 676 519</b>	<b>4 500 881</b>	<b>4 872 328</b>	<b>5 148 607</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>144 901</b>	<b>893 895</b>	<b>845 226</b>	<b>1 199 290</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		3 940	2 007	1 500	1 500
Finanskostnad		205 195	152 165	188 000	344 562
<b>Sum finansposter</b>		<b>-201 255</b>	<b>-150 158</b>	<b>-186 500</b>	<b>-343 062</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-56 354</b>	<b>743 736</b>	<b>658 726</b>	<b>856 228</b>
Overført til annen egenkapital	9	-56 354	743 736	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-56 354</b>	<b>743 736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Nordbyveien Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nordbyveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	7 897 420	7 897 420
Tomt	7, 12	4 497 547	4 497 547
Sum varige driftsmidler		12 394 967	12 394 967
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 394 967</b>	<b>12 394 967</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		670 110	406 325
Kundefordringer		75 095	63 428
Andre fordringer		26 375	30 789
Sum fordringer		771 580	500 542
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 469 753	1 653 312
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 241 333</b>	<b>2 153 854</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 636 300</b>	<b>14 548 821</b>

Balanserapport 2022 for Nordbyveien Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nordbyveien Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	8 400	8 400
Annen egenkapital	9	1 517 864	1 574 218
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 526 264</b>	<b>1 582 618</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	8 009 294	8 624 720
Borettsinnskudd	11	4 209 820	4 209 820
Sum langsiktig gjeld		12 219 114	12 834 540
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		885 062	107 481
Annen kortsiktig gjeld		5 860	24 182
Sum kortsiktig gjeld		890 922	131 663
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 110 037</b>	<b>12 966 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 636 300</b>	<b>14 548 821</b>

Nordbyveien Borettslag

Odd Reinlie  
Styrets leder

Omar El Alami  
Styremedlem

Grete Fanny Berg  
Styremedlem

Camilla Andresen  
Styremedlem

Thomas Eriksen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Nordbyveien Borettslag



## 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.

Avskrivningssats 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 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	344 850	329 400	353 400	372 000
Generelle felleskostnader	4 346 268	4 020 012	4 346 510	4 781 161
Kommunale avgifter	1 296	0	0	0
Motorvarmer	55 200	34 800	52 200	129 600
Parkeringsplasser	0	0	1 200	1 200
Renhold	14 256	0	18 144	18 144
Stipulerte avdrag	617 832	623 880	618 000	561 130
Stipulerte rentekostnader	188 148	162 084	188 000	344 562
Strøm	-350	0	0	0
Tilbygg	157 850	140 100	140 100	140 100
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>5 725 350</b>	<b>5 310 276</b>	<b>5 717 554</b>	<b>6 347 897</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	295 935	295 935	305 109	295 935
Arbeidsgiveravgift	41 727	41 727	41 727	41 727
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>337 662</b>	<b>337 662</b>	<b>346 836</b>	<b>337 662</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.  
Styret har også fått dekket utgifter til bevertning med kr. 18 350.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Forretningsførsel	122 892	119 428	122 891	128 471
Juridisk rådgivning	10 157	0	10 000	20 000
Revisjon	5 625	5 625	5 700	5 700
Teknisk bistand	132 489	0	19 000	19 000
Tilleggstjenester	4 676	3 036	1 000	1 000
Vedlikeholdsplan	26 667	24 163	132 741	235 800
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>302 505</b>	<b>152 252</b>	<b>291 332</b>	<b>409 971</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Annet	0	13 100	5 000	16 000
Brannsikring	45 360	0	25 000	1 000
Bygninger	1 431 983	364 871	550 000	420 000
Dugnad	19 967	894	0	0
Egenandel	12 622	20 000	20 000	20 000
Elektro	22 170	91 266	10 000	10 000
Garasjer	0	0	1 000	10 000
Større vedlikehold	0	318 608	150 000	280 000
Utvendig anlegg	40 965	80 331	15 000	60 000
VVS	51 313	260 050	50 000	60 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 624 380</b>	<b>1 149 119</b>	<b>826 000</b>	<b>877 000</b>

## Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	48 890	21 790	35 000	52 300
Sameie/velforening	380 159	276 321	406 392	465 426
Skadedyrbekjempelse	25 465	31 869	26 000	27 250
Søppeltømming / container	0	0	1 000	1 000
Vaktmester	260 464	148 476	156 000	168 800
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>714 979</b>	<b>478 456</b>	<b>624 392</b>	<b>714 776</b>



## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	1 162	0	0
Belysning, sikringer	0	0	700	700
Nøkler, låser, skilt	13 808	12 426	3 000	15 000
Renhold	299	0	0	0
Verktøy og redskaper	83 723	352	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>97 830</b>	<b>13 939</b>	<b>3 700</b>	<b>15 700</b>
Generalforsamling	26 672	19 830	25 000	25 000
Kostnader tillitsvalgte	18 350	0	16 000	21 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	2 000	2 000
Lisenser/software	5 717	0	12 000	5 000
Porto	0	1 512	0	0
Rekvisita	3 116	4 233	5 000	5 000
Velferd	61 967	0	50 000	5 000
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>115 822</b>	<b>25 574</b>	<b>110 000</b>	<b>63 000</b>
Gave, ikke	513	500	1 500	1 500
Øredifferanser	-1	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	4 483	6 000	6 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>6 512</b>	<b>4 982</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>220 164</b>	<b>44 496</b>	<b>121 200</b>	<b>86 200</b>



## Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 897 420	4 497 547
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 897 420	4 497 547
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 897 420	4 497 547

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 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 8 400 fordelt på 84 å kr. 100.

## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 574 218	830 482
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-56 354	743 736
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 517 864	1 574 218



## Note 10 Pantelån

### HANDELSBANKEN

Renter 31.12.22: 1,45%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2021

9 250 000

Nedbetalt tidligere

625 280

Nedbetalt i år

615 426

Lånesaldo 31.12

8 009 294

Beregnet innfrielsesdato: 08.04.2034

**Sum langsiktig gjeld**

**8 009 294**

## Note 11 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 219 114	12 834 540
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	12 394 967	12 394 967
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 451 820	20 451 820

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 13 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 022 191</b>	<b>1 901 754</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-56 354	743 736
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-615 426	-623 299
B. Årets endring i disponible midler	-671 780	120 437
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 350 411</b>	<b>2 022 191</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 241 333	2 153 854
- Kortsiktig gjeld	890 922	131 663
= <b>Disponible midler 31.12</b>	<b>1 350 411</b>	<b>2 022 191</b>

## Note 13 Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 84/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.



## 268 2022 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**el Alami, Omar** **2023-03-15**

Identifikasjon

 **bankID**™ el Alami, Omar

Navn Dato  
**Berg, Grete Fanny** **2023-03-07**

Identifikasjon

 **bankID**™ PA MOBIL Berg, Grete Fanny

Navn Dato  
**Eriksen, Thomas** **2023-03-24**

Identifikasjon

 **bankID**™ Eriksen, Thomas

Navn Dato  
**ANDRESEN, CAMILLA** **2023-03-07**

Identifikasjon

 **bankID**™ ANDRESEN, CAMILLA

Navn Dato  
**Reinlie, Odd** **2023-03-08**

Identifikasjon

 **bankID**™ Reinlie, Odd



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Nordbyveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbyveien Borettslag som viser et underskudd på NOK 56 354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avvirket.

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 25. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

25.03.2023 12.37.46

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.