



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 415 267  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYJORDET BORETTSLAG  
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: Jane Raasok  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 323 050	2 189 815
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 323 050</b>	<b>2 189 815</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	216 790	247 176
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	0	11 567
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 934 057	1 436 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 150 847</b>	<b>1 695 533</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-827 797</b>	<b>494 282</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		277	996
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>277</b>	<b>996</b>
Annen rentekostnad		78 245	107 101
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 245</b>	<b>107 101</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-77 968</b>	<b>-106 105</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 175</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 175</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-905 765	388 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 177</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	5 251 622	5 251 622
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 251 622</b>	<b>5 251 622</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 251 622</b>	<b>5 251 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	5 832
Andre fordringer		286 658	266 131
<b>Sum fordringer</b>		<b>286 658</b>	<b>271 963</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		444 134	1 571 940
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>444 134</b>	<b>1 571 940</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>730 791</b>	<b>1 843 903</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 982 413</b>	<b>7 095 525</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 135 184	2 040 949



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 135 184</b>	<b>2 040 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 139 384</b>	<b>2 045 149</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	4 141 380	4 442 592
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	396 600	396 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 537 980</b>	<b>4 839 192</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 537 980</b>	<b>4 839 192</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304 980	205 346
Annen kortsiktig gjeld		70	5 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>305 050</b>	<b>211 184</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 843 030</b>	<b>5 050 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 982 413</b>	<b>7 095 525</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 190586

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 415 267  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYJORDET BORETTSLAG  
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: Jane Raasok  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

**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, 25.04.2022



Organisasjonsnr: 948 415 267  
NYJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 323 050	2 189 815
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 323 050</b>	<b>2 189 815</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	216 790	247 176
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	0	11 567
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 934 057	1 436 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 150 847</b>	<b>1 695 533</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-827 797</b>	<b>494 282</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		277	996
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>277</b>	<b>996</b>
Annen rentekostnad		78 245	107 101
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 245</b>	<b>107 101</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-77 968</b>	<b>-106 105</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 175</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 175</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-905 765	388 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 177</b>



Organisasjonsnr: 948 415 267  
NYJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	5 251 622	5 251 622
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 251 622</b>	<b>5 251 622</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 251 622</b>	<b>5 251 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	5 832
Andre fordringer		286 658	266 131
<b>Sum fordringer</b>		<b>286 658</b>	<b>271 963</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		444 134	1 571 940
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>444 134</b>	<b>1 571 940</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>730 791</b>	<b>1 843 903</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 982 413</b>	<b>7 095 525</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 135 184	2 040 949
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 135 184</b>	<b>2 040 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 139 384</b>	<b>2 045 149</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	4 141 380	4 442 592



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	396 600	396 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 537 980</b>	<b>4 839 192</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 537 980</b>	<b>4 839 192</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		304 980	205 346
Annen kortsiktig gjeld		70	5 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>305 050</b>	<b>211 184</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 843 030</b>	<b>5 050 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 982 413</b>	<b>7 095 525</b>



Organisasjonsnr: 948 415 267  
NYJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



Til generalforsamlingen i Nyjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nyjordet Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 905 765. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 årsberetning 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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, 2. mars 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## Nyjordet Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jane Raasok, Nyjordveien 15 A  
Styremedlem, Mona Nordvik Johansen, Nyjordveien 15 C  
Styremedlem, Erik Sletta, Nyjordveien 15 A  
Styremedlem, John Houth Fjellseth, Gamle Strømsvei 89 A  
Varamedlem, Tomas Nygård Fjeldvang, Nyjordveien 15 C

### Selskapsinformasjon

Nyjordet Borettslag har organisasjonsnummer 948415267

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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: 948415267.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Nyjordet Borettslag , 948415267.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Nyjordet Borettslag ble stiftet 23.04.1959.

Borettslaget består av 42 andelsboliger fordelt på 3 bygninger med adresse Gamle Strømsvei 89A-B -Nyjordveien 15 A-B-C og Nissensvei 7 A-B

Vi har et velferds/fellesrom som beboere kan leie og vi har felles vaskerier i alle 3 blokkene som beboere kan bruke mot betaling kr 20,- pr time. Det kan brukes 1,-kr , 5,-kr , 10,-kr og 20,-kr.

Eiendommen har gnr 77, bnr 736 i Lillestrøm 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, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling onsdag 14.04.2021 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
  - Regulering av felleskostnader
  - Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
  - Løpende vedlikehold
  - Tilstandsvurdering av bygningsmassen.
  - Vi har byttet asfalt, lagt drenering og isolasjon under/mellom garasjene.
  - Planlagt og startet prosjekt Vindus bytte
  - Vi har hatt kontroll av ventilasjon
  - vi har hatt servise og kontroll av brannslukningsapparater og fått nye røyk/brannvarslere i alle leiligheter.
  - Vi har fått nytt porttelefoni system i alle oppganger/leiligheter.
  - Justert avtaler/kontrakter ang gressklipping/ snømåking.
  - Vi har pusset opp kjøkkenet i Vf- rommet .
  - Vi har installert internett i Vf-rommet.
  - Forsikrings saker
  - Info – rundskriv
- 
- Dugnad i Corona versjon.
- 
- Bomiljø – trafikkforhold.
  - - I Nyjordveien har det blitt enveiskjøring.
  - - Det har blitt parkering forbudt i Stalsberggata.

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

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 827 797 og et negativt årsresultat på kr 905 765.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Energikostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 425 742.

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



vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt, og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne:

- Utbedring mellom garasjene ble noe dyrere enn antatt da det ikke var lagte drenering og isolering fra før. Dette måtte da gjøres før ny asfalt ble lagt.
- Bytte av brannvarslere ble også en del dyrere enn budsjettert pga ny brannforskrifter.
- Også må strøm prisene nevnes.

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 15% 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

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold: det er startet opp prosjekt med BORI som prosjektleder ang bytte av alle store H-vinduer. Dette må finansieres ved låneopptak.

Garasjene må beises, styret innhenter tilbud og ønsker dette utført 2022/2023. '

Lamper i kjelleren i Nyjordveien må også byttes, styret innhenter tilbud og ønsker dette utført vår 2023.

## Forsikring

### Felleskostnader

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



## Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20813980. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

## Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

## Ved skade

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.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

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

## Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kl. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/](http://www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/) for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

## Parkering og lading av bil



Borettslaget har parkeringsplasser som er forebeholdt gjester og 1 garasje til hver leilighet.

Noen garasjer har ladeboks , dette er noe hver andelseier koster selv og informerer om til styret.

## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Hagen hageservice om vaktmester tjenester som snømåking og gress klipping.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av rengjørings selskap.

Fellesvaskerier i hver blokk, betales med mynter 1,5,10 og 20kr. Koster kr 20 per time.

Borettslagets styre har kontor og postkasse i Nyjordveien 15B.  
Styret kan også kontaktes på e-post [styret.nyjordet@gmail.com](mailto:styret.nyjordet@gmail.com)

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 307 132	2 183 464	2 228 650	2 518 650
Andre inntekter	2	15 918	6 351	12 500	12 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 323 050</b>	<b>2 189 815</b>	<b>2 241 150</b>	<b>2 531 150</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	26 790	22 676	26 790	26 790
Styrehonorar	4	190 000	224 500	165 000	190 000
Andre honorarer	4	0	0	25 000	25 000
Avskrivninger	10	0	11 567	7 750	7 750
Revisjonshonorar	4	4 850	4 788	5 500	5 100
Forretningsførerhonorar		101 600	99 220	101 600	104 550
Konsulenttjenester	5	4 026	1 036	0	205 450
Kontingenter		16 867	16 055	18 000	19 500
Drift og vedlikehold	6	1 451 557	368 893	1 066 300	397 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	2 000 000
Forsikringer		99 134	93 438	98 100	104 200
Kommunale avgifter		446 783	395 384	415 500	515 000
Eiendomsskatt		47 068	40 790	43 000	49 500
Energi/fyring	7	542 456	251 080	235 000	463 000
Kabel-TV og bredbånd	8	163 163	143 813	151 000	166 000
Andre driftskostnader	9	56 553	22 295	28 000	29 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 150 847</b>	<b>1 695 533</b>	<b>2 386 540</b>	<b>4 308 740</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-827 797</b>	<b>494 282</b>	<b>-145 390</b>	<b>-1 777 590</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		277	996	0	0
Rentekostnader		78 245	107 101	82 250	146 696
<b>Sum finansposter</b>		<b>-77 968</b>	<b>-106 105</b>	<b>-82 250</b>	<b>-146 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 177</b>	<b>-227 640</b>	<b>-1 924 286</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	-905 765	388 177	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	50 600	50 600
Bygninger	10, 15	2 003 861	2 003 861
Garasjer	10, 15	3 197 161	3 197 161
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 251 622</b>	<b>5 251 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	5 832
Kortsiktige fordringer		0	2 613
Forskuddsbetalte kostnader		286 658	263 518
Bank		444 134	1 571 940
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>730 791</b>	<b>1 843 903</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 982 413</b>	<b>7 095 525</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Opptjent egenkapital	12	1 135 184	2 040 949
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 139 384</b>	<b>2 045 149</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	4 141 380	4 442 592
Borettsinnskudd	14, 15	396 600	396 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 537 980</b>	<b>4 839 192</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	5 593
Leverandørgjeld		304 980	205 346
Annen kortsiktig gjeld		70	245
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>305 050</b>	<b>211 184</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 843 030</b>	<b>5 050 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 982 413</b>	<b>7 095 525</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.21

Nyjordet Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jane Raasok  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Erik Sletta  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
John Houth Fjellseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mona Nordvik Johansen  
Styremedlem

**205 Nyjordet Borettslag**



## 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.

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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 695 564	1 486 404
Garasje	228 312	228 312
Ei-Bil	0	3 456
Stipulerte renter	82 080	160 056
Stipulerte avdrag	301 176	305 136
Parkeringsplasser/Carport	0	100
<b>Sum</b>	<b>2 307 132</b>	<b>2 183 464</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Vaskeri	15 918	6 351
<b>Sum</b>	<b>15 918</b>	<b>6 351</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	26 790	31 655
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-8 979
<b>Sum</b>	<b>26 790</b>	<b>22 676</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	190 000	224 500
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 850	4 788
<b>Sum</b>	<b>194 850</b>	<b>229 288</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret mottatt gaver for kr 605,50 og dekket kostnader til julebord med kr. 1357,50 jf. noten om andre driftskostnader.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Andre forvaltnings tjenester	3 113	123
<b>Sum</b>	<b>4 026</b>	<b>1 036</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	715 419	0
Vedlikehold bygg	93 077	37 566
Vedlikehold VVS	25 684	3 925
Vedlikehold elektro	249 308	38 987
Vedlikehold utvendige anlegg	584	0
Vedlikehold garasjer	16 384	9 245
Rep. og vedlikehold vaskeri	5 100	6 110
Vedlikehold ventilasjon	6 732	5 181
Brannsikring	102 599	7 799
Kostnader til dugnad	2 692	3 297
Egenandel forsikringsskader	0	6 000
Vaktmestertjenester	0	66 850
Renholdstjenester	97 830	94 500
Snøbrøyting/strøing/feing	136 149	89 433
<b>Sum</b>	<b>1 451 557</b>	<b>368 893</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	120 622	55 464
Biovarme, fjernvarme, gass	421 835	195 615
<b>Sum</b>	<b>542 456</b>	<b>251 080</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	163 163	143 813
<b>Sum</b>	<b>163 163</b>	<b>143 813</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	13 388	11 700
Sanitær- og renholdskostnader	137	0
Verktøy og redskaper	5 168	0
Nøkler, låser og skilt	22 759	1 010
Kontorrekvisita	130	0
Kostnader tillitsvalgte	1 358	0
Generalforsamling/årsmøte	4 663	5 436
IT-Kostnader	649	649
Porto	0	94
Gaver	5 443	455
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 860	2 952
<b>Sum</b>	<b>56 553</b>	<b>22 295</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 197 161	116 265	2 003 861	50 600
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 197 161	116 265	2 003 861	50 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	116 265	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 197 161	0	2 003 861	50 600

Antatt levetid i år : 5

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.



### NOTER

#### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200

#### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	2 040 949	1 652 772
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-905 765	388 177
Opptjent egenkapital 31.12	1 135 184	2 040 949

#### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Formål:	refinansiering av lån
Lånenummer:	60308083082
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	6 024 277
Lånesaldo 01.01:	4 442 592
Avdrag i perioden:	301 212
Lånesaldo 31.12:	4 141 380
Saldo 5 år frem i tid:	2 635 424

#### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

#### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 537 980	4 839 192
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 251 622	5 251 622
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	6 896 600	6 896 600



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 632 719</b>	<b>1 534 187</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-905 765	388 177
Tilbakeføring avskrivninger	0	11 567
Avdrag langsiktig gjeld	-301 212	-301 212
B. Årets endringer disponible midler	-1 206 977	98 532
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>425 742</b>	<b>1 632 719</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	730 791	1 843 903
- Kortsiktig gjeld	305 050	211 184
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>425 742</b>	<b>1 632 719</b>



Resultat og balanse med noter for Nyjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nyjordet Borettslag**

Styreleder	Jane Raasok (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Mona Nordvik Johansen (sign.)	20.02.2022
Styremedlem	Erik Sletta (sign.)	19.02.2022
Styremedlem	John Houth Fjellseth (sign.)	20.02.2022



Til generalforsamlingen i Nyjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nyjordet Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 905 765. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 årsberetning 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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, 2. mars 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 307 132	2 183 464	2 228 650	2 518 650
Andre inntekter	2	15 918	6 351	12 500	12 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 323 050</b>	<b>2 189 815</b>	<b>2 241 150</b>	<b>2 531 150</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	26 790	22 676	26 790	26 790
Styrehonorar	4	190 000	224 500	165 000	190 000
Andre honorarer	4	0	0	25 000	25 000
Avskrivninger	10	0	11 567	7 750	7 750
Revisjonshonorar	4	4 850	4 788	5 500	5 100
Forretningsførerhonorar		101 600	99 220	101 600	104 550
Konsulenttjenester	5	4 026	1 036	0	205 450
Kontingenter		16 867	16 055	18 000	19 500
Drift og vedlikehold	6	1 451 557	368 893	1 066 300	397 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	2 000 000
Forsikringer		99 134	93 438	98 100	104 200
Kommunale avgifter		446 783	395 384	415 500	515 000
Eiendomsskatt		47 068	40 790	43 000	49 500
Energi/fyring	7	542 456	251 080	235 000	463 000
Kabel-TV og bredbånd	8	163 163	143 813	151 000	166 000
Andre driftskostnader	9	56 553	22 295	28 000	29 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 150 847</b>	<b>1 695 533</b>	<b>2 386 540</b>	<b>4 308 740</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-827 797</b>	<b>494 282</b>	<b>-145 390</b>	<b>-1 777 590</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		277	996	0	0
Rentekostnader		78 245	107 101	82 250	146 696
<b>Sum finansposter</b>		<b>-77 968</b>	<b>-106 105</b>	<b>-82 250</b>	<b>-146 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 177</b>	<b>-227 640</b>	<b>-1 924 286</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	-905 765	388 177	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-905 765</b>	<b>388 177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	50 600	50 600
Bygninger	10, 15	2 003 861	2 003 861
Garasjer	10, 15	3 197 161	3 197 161
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 251 622</b>	<b>5 251 622</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	5 832
Kortsiktige fordringer		0	2 613
Forskuddsbetalte kostnader		286 658	263 518
Bank		444 134	1 571 940
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>730 791</b>	<b>1 843 903</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 982 413</b>	<b>7 095 525</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Opptjent egenkapital	12	1 135 184	2 040 949
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 139 384</b>	<b>2 045 149</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	4 141 380	4 442 592
Borettsinnskudd	14, 15	396 600	396 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 537 980</b>	<b>4 839 192</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	5 593
Leverandørgjeld		304 980	205 346
Annen kortsiktig gjeld		70	245
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>305 050</b>	<b>211 184</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 843 030</b>	<b>5 050 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 982 413</b>	<b>7 095 525</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.21

Nyjordet Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jane Raasok  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Erik Sletta  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
John Houth Fjellseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mona Nordvik Johansen  
Styremedlem

**205 Nyjordet Borettslag**



## 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.

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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 695 564	1 486 404
Garasje	228 312	228 312
Ei-Bil	0	3 456
Stipulerte renter	82 080	160 056
Stipulerte avdrag	301 176	305 136
Parkeringsplasser/Carport	0	100
<b>Sum</b>	<b>2 307 132</b>	<b>2 183 464</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Vaskeri	15 918	6 351
<b>Sum</b>	<b>15 918</b>	<b>6 351</b>



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	26 790	31 655
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-8 979
<b>Sum</b>	<b>26 790</b>	<b>22 676</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	190 000	224 500
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 850	4 788
<b>Sum</b>	<b>194 850</b>	<b>229 288</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret mottatt gaver for kr 605,50 og dekket kostnader til julebord med kr. 1357,50 jf. noten om andre driftskostnader.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Andre forvaltnings tjenester	3 113	123
<b>Sum</b>	<b>4 026</b>	<b>1 036</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	715 419	0
Vedlikehold bygg	93 077	37 566
Vedlikehold VVS	25 684	3 925
Vedlikehold elektro	249 308	38 987
Vedlikehold utvendige anlegg	584	0
Vedlikehold garasjer	16 384	9 245
Rep. og vedlikehold vaskeri	5 100	6 110
Vedlikehold ventilasjon	6 732	5 181
Brannsikring	102 599	7 799
Kostnader til dugnad	2 692	3 297
Egenandel forsikringsskader	0	6 000
Vaktmestertjenester	0	66 850
Renholdstjenester	97 830	94 500
Snøbrøyting/strøing/feing	136 149	89 433
<b>Sum</b>	<b>1 451 557</b>	<b>368 893</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	120 622	55 464
Biovarme, fjernvarme, gass	421 835	195 615
<b>Sum</b>	<b>542 456</b>	<b>251 080</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	163 163	143 813
<b>Sum</b>	<b>163 163</b>	<b>143 813</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	13 388	11 700
Sanitær- og renholdskostnader	137	0
Verktøy og redskaper	5 168	0
Nøkler, låser og skilt	22 759	1 010
Kontorrekvisita	130	0
Kostnader tillitsvalgte	1 358	0
Generalforsamling/årsmøte	4 663	5 436
IT-Kostnader	649	649
Porto	0	94
Gaver	5 443	455
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 860	2 952
<b>Sum</b>	<b>56 553</b>	<b>22 295</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger-Garasjer	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 197 161	116 265	2 003 861	50 600
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 197 161	116 265	2 003 861	50 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	116 265	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 197 161	0	2 003 861	50 600

Antatt levetid i år : 5

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.



**NOTER**

**Note 11 - Andelskapital**

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200

**Note 12 - Opptjent egenkapital**

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>2 040 949</b>	<b>1 652 772</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-905 765	388 177
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>1 135 184</b>	<b>2 040 949</b>

**Note 13 - Pantelån**

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
Formål:	refinansiering av lån
<b>Lånenummer:</b>	<b>60308083082</b>
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2015
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	6 024 277
Lånesaldo 01.01:	4 442 592
Avdrag i perioden:	301 212
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 141 380</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 635 424

**Note 14 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	4 537 980	4 839 192
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 251 622	5 251 622
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	6 896 600	6 896 600



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 632 719</b>	<b>1 534 187</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-905 765	388 177
Tilbakeføring avskrivninger	0	11 567
Avdrag langsiktig gjeld	-301 212	-301 212
B. Årets endringer disponible midler	-1 206 977	98 532
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>425 742</b>	<b>1 632 719</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	730 791	1 843 903
- Kortsiktig gjeld	305 050	211 184
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>425 742</b>	<b>1 632 719</b>



Resultat og balanse med noter for Nyjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nyjordet Borettslag**

Styreleder	Jane Raasok (sign.)	21.02.2022
Styremedlem	Mona Nordvik Johansen (sign.)	20.02.2022
Styremedlem	Erik Sletta (sign.)	19.02.2022
Styremedlem	John Houth Fjellseth (sign.)	20.02.2022