



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 857 734 912  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE STORGATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Peter Radichs vei 15A  
1724 SARPSBORG

### 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: Linda Clausen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

### 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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleie	1	1 801 208	1 769 150
Annen driftsinntekt		18 600	23 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 819 808</b>	<b>1 792 301</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	75 468	72 928
Annen driftskostnad		1 878 038	835 412
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 953 506</b>	<b>908 340</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 698</b>	<b>883 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		237	1 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>237</b>	<b>1 187</b>
Annen rentekostnad		337 565	431 264
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>337 565</b>	<b>431 264</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-337 329</b>	<b>-430 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-471 026</b>	<b>453 884</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-471 026</b>	<b>453 884</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-471 027</b>	<b>453 884</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	6, 11	9 575 879	9 575 879
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 575 879</b>	<b>9 575 879</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 575 879</b>	<b>9 575 879</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	12 302	4 800
Andre fordringer		64 192	79 693
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 494</b>	<b>84 493</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	333 588	301 190
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>333 588</b>	<b>301 190</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>410 082</b>	<b>385 683</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 985 961</b>	<b>9 961 562</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	2 797 370	2 326 344
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 797 370</b>	<b>-2 326 344</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-2 797 370</b>	<b>-2 326 344</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	12 424 566	11 898 648
Øvrig langsiktig gjeld	11	323 200	323 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 747 766</b>	<b>12 221 848</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 747 766</b>	<b>12 221 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 383	33 972
Skyldige offentlige avgifter		393	462
Annen kortsiktig gjeld		24 790	31 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 565</b>	<b>66 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 783 331</b>	<b>12 287 906</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 985 961</b>	<b>9 961 562</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 190396

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 857 734 912  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE STORGATEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Peter Radichs vei 15A  
1724 SARPSBORG

#### 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: Linda Clausen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

#### 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: 857 734 912  
NEDRE STORGATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleie	1	1 801 208	1 769 150
Annen driftsinntekt		18 600	23 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 819 808</b>	<b>1 792 301</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3, 4,	75 468	72 928
Annen driftskostnad		1 878 038	835 412
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 953 506</b>	<b>908 340</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 698</b>	<b>883 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		237	1 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>237</b>	<b>1 187</b>
Annen rentekostnad		337 565	431 264
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>337 565</b>	<b>431 264</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-337 329</b>	<b>-430 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-471 026</b>	<b>453 884</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-471 026</b>	<b>453 884</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-471 027</b>	<b>453 884</b>



Organisasjonsnr: 857 734 912  
NEDRE STORGATEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	9 575 879	9 575 879
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 575 879</b>	<b>9 575 879</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 575 879</b>	<b>9 575 879</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7	12 302	4 800
Andre fordringer		64 192	79 693
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 494</b>	<b>84 493</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	333 588	301 190
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>333 588</b>	<b>301 190</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>410 082</b>	<b>385 683</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 985 961</b>	<b>9 961 562</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	10	2 797 370	2 326 344
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 797 370</b>	<b>-2 326 344</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-2 797 370</b>	<b>-2 326 344</b>
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	12 424 566	11 898 648
Øvrig langsiktig gjeld	11	323 200	323 200



Sum annen langsiktig gjeld	12 747 766	12 221 848
Sum langsiktig gjeld	12 747 766	12 221 848
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	10 383	33 972
Skyldige offentlige avgifter	393	462
Annen kortsiktig gjeld	24 790	31 625
Sum kortsiktig gjeld	35 565	66 058
Sum gjeld	12 783 331	12 287 906
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 985 961</b>	<b>9 961 562</b>



Organisasjonsnr: 857 734 912  
NEDRE STORGATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang. Salgsinntekter Husleien / felleskostnaden inntektsføres etter løpende leieavtaler. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakeføres i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler er boliger. De balanseføres og avskrives ikke. Forebyggende vedlikehold av boligene kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris på boligene. Skillet mellom vedlikehold og påkostning / forbedringer regnes i forhold til boligens stand ved kjøp. Skatt Som en ikke ? økonomisk enhet driver Nedre Storgaten Borettslag AL en ikke skattepliktig virksomhet. Pensjonsforpliktelser Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Fortsatt drift Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

## Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

## Note

4

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	66535.00	64971.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	8933.00	7958.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets



75468.00

72929.00

## 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

<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

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se eventuelle andre vedlegg.



# ÅRSREGNSKAP 2021

Nedre Storgaten  
Borettslag AL  
Peter Radichsvei 15 A  
1724 Sarpsborg  
Org.nr: 857 734 912





## Resultatregnskap for 2021 NEDRE STORGATEN BORETTSLAG

	Note	2021	2020
Husleie	1	1 801 208	1 769 150
Annen driftsinntekt		18 600	23 151
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 819 808</b>	<b>1 792 301</b>
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	(75 468)	(72 928)
Annen driftskostnad		(1 878 038)	(835 412)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 953 506)</b>	<b>(908 340)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(133 698)</b>	<b>883 961</b>
Annen renteinntekt		237	1 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>237</b>	<b>1 187</b>
Annen rentekostnad		(337 565)	(431 264)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(337 565)</b>	<b>(431 264)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(337 329)</b>	<b>(430 077)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(471 027)</b>	<b>453 884</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(471 027)	453 884
<b>Sum</b>		<b>(471 027)</b>	<b>453 884</b>



## Balanse pr. 31. desember 2021 NEDRE STORGATEN BORETTSLAG

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	9 575 879	9 575 879
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 575 879</b>	<b>9 575 879</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 575 879</b>	<b>9 575 879</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	12 302	4 800
Andre fordringer		64 192	79 693
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 494</b>	<b>84 493</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	333 588	301 190
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>333 588</b>	<b>301 190</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>410 082</b>	<b>385 683</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>9 985 961</b>	<b>9 961 562</b>




Balanse pr. 31. desember 2021  
NEDRE STORGATEN BORETTSLAG

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	(2 797 370)	(2 326 344)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(2 797 370)</b>	<b>(2 326 344)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>(2 797 370)</b>	<b>(2 326 344)</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	12 424 566	11 898 648
Øvrig langsiktig gjeld	11	323 200	323 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 747 766</b>	<b>12 221 848</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 747 766</b>	<b>12 221 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 383	33 972
Skyldige offentlige avgifter		393	462
Annen kortsiktig gjeld		24 790	31 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 565</b>	<b>66 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 783 331</b>	<b>12 287 906</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 985 961</b>	<b>9 961 562</b>

Sarpsborg, den 14/3.22.

  
Linda Clausen  
Styrets leder

  
Jon Sydvold Johannessen  
Styremedlem

  
Cecilie Lillemoen  
Styremedlem



## Noter 2021

### NEDRE STORGATEN BORETTSLAG

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang.

#### Salgsinntekter

Husleien / felleskostnaden inntektsføres etter løpende leieavtaler.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakeføres i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er boliger. De balanseføres og avskrives ikke. Forebyggende vedlikehold av boligene kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris på boligene. Skillet mellom vedlikehold og påkostning / forbedringer regnes i forhold til boligens stand ved kjøp.

#### Skatt

Som en ikke – økonomisk enhet driver Nedre Storgaten Borettslag AL en ikke skattepliktig virksomhet.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Fortsatt drift

Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.



## Note 1 - Husleieinntekter

Gjelder fakturering av husleie / felleskostnader fra 32 leiligheter i 12 måneder, samt garasjeleie til 18 andelshavere og en ekstern leietaker.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Det er utbetalt kr. 36 000 i styrehonorar for 2021.

## Note 4 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	66 535	64 971
Arbeidsgiveravgift	8 933	7 958
<b>Sum</b>	<b>75 468</b>	<b>72 929</b>

## Note 5 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

## Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Borettslaget disponerer 20 garasjer pr. 31.12.21, hvorav 18 leies ut til andelshaverne, en leies ut til utenforstående mens den siste disponeres av borettslaget selv.

	Bygning og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	9 575 879
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>9 575 879</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>9 575 879</b>

Økonomisk levetid

**Avskrivningsplan**

## Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	12 302	4 800
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>12 302</b>	<b>4 800</b>

## Note 8 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 7 050.



## Note 9 - Disponible midler

Ar	2021	2020
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>319 626</b>	<b>179 534</b>
Årets resultat	-471 027	453 884
Opptak nytt lån/innfrielse lån (netto)	540 322	0
Økning varige driftsmidler	0	0
Avdrag lån	334 030	313 792
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>54 891</b>	<b>140 092</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>374 517</b>	<b>319 626</b>
Omløpsmidler	388 082	385 683
Kortsiktig gjeld	13 565	66 057
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>374 517</b>	<b>319 626</b>

## Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygninger, står oppført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendeler ikke gjenspeiler markedspris. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendom er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	(2 326 344)	(2 326 344)
Årets resultat	- 471 027	- 471 027
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>(2 797 370)</b>	<b>(2 797 370)</b>

## Note 11 - Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 424 566	11 898 648
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>12 424 566</b>	<b>11 898 648</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld, Boligbygg	7 966 631	7 966 631
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld, Garasjeanlegg	1 441 360	1 441 360
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
<b>Av selskapets bokførte gjeld som er sikret ved pant</b>	<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>

Lån vedrørende boligbygg ble refinansiert i 2021. Dette er et annuitetslån med nominell rente på 2,25% p.a. med flytende rente. Siste terminforfall er i 2051.

Lån for garasjeanlegg også refinansiert i 2021. Dette er et annuitetslån med nominell rente på 2,25 % p.a. med flytende rente. Siste terminforfall er i 2046.

Virkelig verdi av eiendelene overstiger gjelden i borettslaget.

Det er ikke foretatt individuell nedbetaling av gjeld.

Øvrig langsiktig gjeld består av borettsinnskudd på kr. 320 000 og andelsinnskudd med kr. 3 200.



BDO AS  
Rådmann Siras vei 2  
1712 Gråtum

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Storgaten Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Storgaten Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 selskapet 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Gro Borchgrevink  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W5V8W-UE5BZ-58Y1M-T6577-XQAX1-58433



# PENNEO

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

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

## Gro Kristin Borchgrevink (Fødsels- og personnummer er

validert)

Statsautorisert revisor

På vegne av: Gro Borchgrevink

Serienummer: 9578-5999-4-1247908

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 10:41:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W5V8W-UESBZ-58Y1M-T6577-XQAX1-58433

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## Noter 2021

### NEDRE STORGATEN BORETTSLAG

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stifting. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang.

#### Salgsinntekter

Husleien / felleskostnaden inntektsføres etter løpende leieavtaler.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakeføres i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelige verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er boliger. De balanseføres og avskrives ikke. Forebyggende vedlikehold av boligene kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris på boligene. Skillet mellom vedlikehold og påkostning / forbedringer regnes i forhold til boligens stand ved kjøp.

#### Skatt

Som en ikke – økonomisk enhet driver Nedre Storgaten Borettslag AL en ikke skattepliktig virksomhet.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Fortsatt drift

Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.



## Note 1 - Husleieinntekter

Gjelder fakturering av husleie / felleskostnader fra 32 leiligheter i 12 måneder, samt garasjeleie til 18 andelshavere og en ekstern leietaker.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Det er utbetalt kr. 36 000 i styrehonorar for 2021.

## Note 4 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	66 535	64 971
Arbeidsgiveravgift	8 933	7 958
<b>Sum</b>	<b>75 468</b>	<b>72 929</b>

## Note 5 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

## Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Borettslaget disponerer 20 garasjer pr. 31.12.21, hvorav 18 leies ut til andelshaverne, en leies ut til utenforstående mens den siste disponeres av borettslaget selv.

	Bygning og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	9 575 879
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>9 575 879</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>9 575 879</b>

Økonomisk levetid

**Avskrivningsplan**

## Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	12 302	4 800
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>12 302</b>	<b>4 800</b>

## Note 8 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 7 050.



## Note 9 - Disponible midler

Ar	2021	2020
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>319 626</b>	<b>179 534</b>
Årets resultat	-471 027	453 884
Opptak nytt lån/innfrielse lån (netto)	540 322	0
Økning varige driftsmidler	0	0
Avdrag lån	334 030	313 792
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>54 891</b>	<b>140 092</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>374 517</b>	<b>319 626</b>
Omløpsmidler	388 082	385 683
Kortsiktig gjeld	13 565	66 057
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>374 517</b>	<b>319 626</b>

## Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygninger, står oppført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendeler ikke gjenspeiler markedspris. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendom er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	(2 326 344)	(2 326 344)
Årets resultat	- 471 027	- 471 027
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>(2 797 370)</b>	<b>(2 797 370)</b>

## Note 11 - Pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 424 566	11 898 648
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>12 424 566</b>	<b>11 898 648</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld, Boligbygg	7 966 631	7 966 631
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld, Garasjeanlegg	1 441 360	1 441 360
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
<b>Av selskapets bokførte gjeld som er sikret ved pant</b>	<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>

Lån vedrørende boligbygg ble refinansiert i 2021. Dette er et annuitetslån med nominell rente på 2,25% p.a. med flytende rente. Siste terminforfall er i 2051.

Lån for garasjeanlegg også refinansiert i 2021. Dette er et annuitetslån med nominell rente på 2,25 % p.a. med flytende rente. Siste terminforfall er i 2046.

Virkelig verdi av eiendelene overstiger gjelden i borettslaget.

Det er ikke foretatt individuell nedbetaling av gjeld.

Øvrig langsiktig gjeld består av borettsinnskudd på kr. 320 000 og andelsinnskudd med kr. 3 200.