



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 041 056
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Hero Peroti
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		964 608	945 504
Sum inntekter		964 608	945 504
Kostnader			
Lønnskostnad	1	47 351	51 345
Annen driftskostnad	3,4,5	529 422	775 153
Sum kostnader		576 773	826 497
Driftsresultat		387 835	119 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 369	4 550
Sum finansinntekter		6 762	95
Sum finanskostnader		114 775	82 391
Netto finans		-103 644	-77 746
Ordinært resultat før skattekostnad		392 204	123 556
Ordinært resultat etter skattekostnad		392 204	123 556
Årsresultat		284 191	41 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		284 191	41 261
Sum overføringer og disponeringer		284 191	41 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	609 225	609 225
Sum varige driftsmidler		609 225	609 225
Sum anleggsmidler		609 225	609 225
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 092	0
Andre fordringer	7	148 850	85 380
Sum fordringer		153 942	85 380
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 233	456 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 233	456 039
Sum omløpsmidler		688 175	541 419
SUM EIENDELER		1 297 400	1 150 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 327 944	-3 612 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-3 327 944	-3 612 135
Sum egenkapital	8,9	-3 326 344	-3 610 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 440 423	4 629 179
Øvrig langsiktig gjeld	11	132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 572 423	4 761 179
Sum langsiktig gjeld		4 572 423	4 761 179
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 396	0
Annen kortsiktig gjeld		925	0
Sum kortsiktig gjeld		51 321	0
Sum gjeld		4 623 744	4 761 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 297 400	1 150 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463272

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 041 056
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Hero Peroti
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 950 041 056
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		964 608	945 504
Sum inntekter		964 608	945 504
Kostnader			
Lønnskostnad	1	47 351	51 345
Annen driftskostnad	3, 4, 5	529 422	775 153
Sum kostnader		576 773	826 497
Driftsresultat		387 835	119 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 369	4 550
Sum finansinntekter		6 762	95
Sum finanskostnader		114 775	82 391
Netto finans		-103 644	-77 746
Ordinært resultat før skattekostnad		392 204	123 556
Ordinært resultat etter skattekostnad		392 204	123 556
Årsresultat		284 191	41 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		284 191	41 261
Sum overføringer og disponeringer		284 191	41 261



Organisasjonsnr: 950 041 056
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	609 225	609 225
Sum varige driftsmidler		609 225	609 225
Sum anleggsmidler		609 225	609 225
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 092	0
Andre fordringer	7	148 850	85 380
Sum fordringer		153 942	85 380
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 233	456 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 233	456 039
Sum omløpsmidler		688 175	541 419
SUM EIENDELER		1 297 400	1 150 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 327 944	-3 612 135
Sum opptjent egenkapital		-3 327 944	-3 612 135
Sum egenkapital	8,9	-3 326 344	-3 610 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 440 423	4 629 179



Øvrig langsiktig gjeld	11	132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 572 423	4 761 179
Sum langsiktig gjeld		4 572 423	4 761 179
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 396	0
Annen kortsiktig gjeld		925	0
Sum kortsiktig gjeld		51 321	0
Sum gjeld		4 623 744	4 761 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 297 400	1 150 644



Organisasjonsnr: 950 041 056
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		654 912	619 296	654 900	654 900
Innkrevde kostnader finans		309 696	326 208	309 600	361 300
Sum inntekter		964 608	945 504	964 500	1 016 200
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	41 500	45 000	46 500	43 600
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 851	6 345	6 600	6 200
Revisjonshonorar	3	3 625	3 625	3 700	3 800
Forretningsførerhonorar		51 942	50 922	52 000	53 000
Vedlikehold	4	12 144	284 462	50 000	70 000
Kabel TV		89 038	82 470	85 000	93 700
Forsikringer		43 362	38 674	42 600	49 900
Kommunale avgifter		186 440	174 542	192 000	160 000
Eiendomsskatt		57 715	57 715	57 800	57 800
Festeavgift		48 387	48 387	48 400	48 400
Kostnader strøm, energi		28 073	25 753	25 000	29 400
Andre driftskostnader	5	8 696	8 603	18 900	19 150
Sum kostnader		576 773	826 497	628 500	634 950
Driftsresultat		387 835	119 007	336 000	381 250
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		4 369	4 550	0	0
Renteinntekter		6 762	95	0	0
Rentekostnader		114 775	82 391	118 500	197 000
Sum finansielle poster		-103 644	-77 746	-118 500	-197 000
Resultat		284 191	41 261	217 500	184 250
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		284 191	41 261	0	0



Balanse for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	609 225	609 225
Sum anleggsmidler		609 225	609 225
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		5 092	0
Andre fordringer	7	148 850	85 380
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		534 227	456 033
Konto for skattetrekk-bundne midler		6	6
Sum omløpsmidler		688 175	541 419
SUM EIENDELER		1 297 400	1 150 644



Balanse for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-3 327 944	-3 612 135
Sum egenkapital	8, 9	-3 326 344	-3 610 535
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 440 423	4 629 179
Borettsinnskudd	11	132 000	132 000
Sum langsiktig gjeld		4 572 423	4 761 179
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 396	0
Påløpte renter		925	0
Sum kortsiktig gjeld		51 321	0
Sum gjeld		4 623 744	4 761 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 297 400	1 150 644

Nordre Ulstensvei Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hero Peroti
Styreleder

Christian Pettersen
Styremedlem

Sindre Thorbjørnsen
Styremedlem



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	541 419	340 255
Endring disponible midler		
Årets resultat	284 191	41 261
Avdrag lån	-188 756	-205 821
Innløst lån	0	-4 469 276
Nytt Lån	0	4 835 000
Årets endring av disponible midler	95 435	201 164
Disponible midler	636 854	541 419
Omløpsmidler	688 175	541 419
Kortsiktig gjeld	-51 321	0
Disponible midler	636 854	541 419



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	12 144	284 462
Sum	12 144	284 462

Vedlikehold omfatter montering av vannmålere, nye navnskilt, husnummer og røykvarslere.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	1 000	0
6500 Verktøy og redskap	0	2 458
6550 Driftsmateriell	1 519	1 736
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	494	0
6800 Kontorrekvisita	0	50
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 192	1 069
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 476	1 443
7771 Diverse purregebyr og renter	-26	-28
7790 Andre driftskostnader	1 167	0
Sum	8 696	8 603

Kto. 7790 andre driftskostnader gjelder: Servering generalforsamling og bærebukett.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1962	609 225
Bokført verdi 31.12	609 225

Tomten gnr 2063, bnr 1, festnr 318 fra 01.03.1961, er leiet av Opplysningsvesenets Fond. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.



Noter

Note 7 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	148 850	85 380
Sum	148 850	85 380

Note 8 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	-3 610 535	-3 651 796
Årets resultat	284 191	41 261
Egenkapital 31.12.	-3 326 344	-3 610 535

Note 9 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16363186908
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	31.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 835 000
Lånesaldo 01.01:	4 629 179
Avdrag i perioden:	188 756
Lånesaldo 31.12:	4 440 423

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	282 363	1 976 541
	8	274 845	2 198 760
	1	265 116	265 116

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.



Noter

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1962 kr 132 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



Resultat og balanse med noter for Nordre Ulstensvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Ulstensvei Borettslag

Styreleder	Hero Peroti (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Christian Pettersen (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Sindre Thorbjørnsen (sign.)	08.03.2023



Til generalforsamlingen i
Nordre Ulstensvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Ulstensvei Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 284 191. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.



Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Ørivi
Kay Age Minge



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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/revisionsberetninger>

Sarpsborg, 13. mars 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor