



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 344 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDENSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsøns gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Geir Halvorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 01.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 806 136	3 806 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 806 136</b>	<b>3 806 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	296 751
Annen driftskostnad		2 485 004	2 915 160
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 827 304</b>	<b>3 211 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>978 832</b>	<b>594 226</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 808	27 390
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 808</b>	<b>27 390</b>
Annen rentekostnad		227 508	301 320
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>227 508</b>	<b>301 320</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-203 700</b>	<b>-273 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>775 132</b>	<b>320 295</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>775 132</b>	<b>320 295</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>775 132</b>	<b>320 296</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		104 753	320 296
Overføringer til/fra annen egenkapital		670 380	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>775 132</b>	<b>320 296</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 770 613	10 770 613
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 535	12 331
Andre fordringer		295 306	243 892
<b>Sum fordringer</b>		<b>302 841</b>	<b>256 223</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 014 178	2 753 262
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 014 178</b>	<b>2 753 262</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 317 019</b>	<b>3 009 484</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 087 632</b>	<b>13 780 097</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		8 100	8 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100</b>	<b>8 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		670 380	0

**Balanse**

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Udekket tap		0	-104 753
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>670 380</b>	<b>104 753</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>678 480</b>	<b>-96 653</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 911 519	11 389 733
Øvrig langsiktig gjeld		2 240 050	2 240 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 151 569</b>	<b>13 629 783</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 151 569</b>	<b>13 629 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		236 700	207 935
Skyldige offentlige avgifter		0	5 561
Annen kortsiktig gjeld		20 884	33 471
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 584</b>	<b>246 967</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 409 153</b>	<b>13 876 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 087 632</b>	<b>13 780 097</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 599620

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 344 688  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDENSVEI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Geir Halvorsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 11.08.2021



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 806 136	3 806 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 806 136</b>	<b>3 806 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	296 751
Annen driftskostnad		2 485 004	2 915 160
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 827 304</b>	<b>3 211 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>978 832</b>	<b>594 226</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 808	27 390
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 808</b>	<b>27 390</b>
Annen rentekostnad		227 508	301 320
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>227 508</b>	<b>301 320</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-203 700</b>	<b>-273 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>775 132</b>	<b>320 295</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>775 132</b>	<b>320 295</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>775 132</b>	<b>320 296</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		104 753	320 296
Overføringer til/fra annen egenkapital		670 380	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>775 132</b>	<b>320 296</b>



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

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

10 770 613 10 770 613  
10 770 613 10 770 613

Sum anleggsmidler 10 770 613 10 770 613

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 7 535 12 331  
Andre fordringer 295 306 243 892  
Sum fordringer 302 841 256 223

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 3 014 178 2 753 262  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 014 178 2 753 262

Sum omløpsmidler 3 317 019 3 009 484

SUM EIENDELER 14 087 632 13 780 097

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 8 100 8 100  
Sum innskutt egenkapital 8 100 8 100

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 670 380 0  
Udekket tap 0 -104 753  
Sum opptjent egenkapital 670 380 104 753

Sum egenkapital 678 480 -96 653

#### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 911 519	11 389 733
Øvrig langsiktig gjeld	2 240 050	2 240 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 151 569</b>	<b>13 629 783</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 151 569</b>	<b>13 629 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	236 700	207 935
Skyldige offentlige avgifter	0	5 561
Annen kortsiktig gjeld	20 884	33 471
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>257 584</b>	<b>246 967</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 409 153</b>	<b>13 876 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 087 632</b>	<b>13 780 097</b>



Organisasjonsnr: 948 344 688  
NORDENSVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note  
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	300000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	3 806 136	3 806 136	3 811 825	3 918 905
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 806 136</b>	<b>3 806 136</b>	<b>3 811 825</b>	<b>3 918 905</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	42 300	46 751	47 708	43 675
Styrehonorar	300 000	250 000	300 000	300 000
Revisjonshonorar	5 519	5 519	5 519	5 519
Forretningsførerhonorar	111 328	107 856	111 328	115 000
Konsulent tjenester	913	11 899	12 253	33 188
Kontingenter	30 962	33 575	30 962	30 962
Drift og vedlikehold	491 046	667 849	550 600	889 000
Forsikringer	160 392	140 768	145 874	172 860
Kommunale avgifter	774 640	792 760	900 000	820 000
Eiendomsskatt	98 696	29 590	31 070	99 000
Kostnader til sameier	643 106	927 836	715 643	541 649
Energi/fyring	79 298	112 112	105 000	85 000
Andre driftskostnader	89 104	85 396	107 000	73 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 827 304</b>	<b>3 211 910</b>	<b>3 062 957</b>	<b>3 208 853</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>978 832</b>	<b>594 226</b>	<b>748 868</b>	<b>710 052</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	23 808	27 390	5 000	5 000
Rentekostnader	227 508	301 320	270 000	200 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-203 700</b>	<b>-273 930</b>	<b>-265 000</b>	<b>-195 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>775 132</b>	<b>320 296</b>	<b>483 868</b>	<b>515 052</b>
<b>Disponering:</b>				
Overført til/fra egenkapital	670 380	0	0	0
Udekket tap	104 753	320 296	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>775 132</b>	<b>320 296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

273 Nordensvei Borettslag



**BALANSE**

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	974 000	974 000
Bygninger	9 796 613	9 796 613
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	7 535	12 331
Kortsiktige fordringer	72 529	98 393
Forskuddsbetalte kostnader	222 777	145 499
Bank	3 014 178	2 750 202
Skattetrekkkonto	0	3 060
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>3 317 019</b>	<b>3 009 484</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>14 087 632</b>	<b>13 780 097</b>

**273 Nordensvei Borettslag**



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	8 100	8 100
Opptjent egenkapital	670 380	0
Udekket tap	0	-104 753
<b>Sum egenkapital</b>	<b>678 480</b>	<b>-96 653</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	10 911 519	11 389 733
Borettsinnskudd	1 964 850	1 964 850
Garasje innskudd	275 200	275 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 151 569</b>	<b>13 629 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	0	17 453
Leverandørgjeld	236 700	207 935
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	0	5 561
Påløpne renter	1 014	1 622
Annen kortsiktig gjeld	19 870	14 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>257 584</b>	<b>246 967</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 409 153</b>	<b>13 876 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 087 632</b>	<b>13 780 097</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Nordensvei Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Geir Halvorsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Solveig Aas Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Sørli  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Bomban  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Canisius Habyarimana  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hege Karlsen  
Styremedlem

**273 Nordensvei Borettslag**



## Nordensvei Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Geir Halvorsen	(valgt for 2 år i 2020)
Nestleder	Morten Sørli	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Hege Karlsen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Canisius Habyarimana	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Solveig Aas Johansen	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Anne Marie Devold Nordraak	(valgt for 1 år i 2020)
Bente Brunsberg	(valgt for 1 år i 2020)

I andre utvalg: Miljøutvalget  
Rune Bomban

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Geir Halvorsen og Morten Sørli som delegat  
Hege Karlsen og Solveig Aas Johansen som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nordensvei Borettslag ble stiftet 1975 og har organisasjonsnummer 948344688

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 948344688@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Nordensvei Borettslag, 948344688  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**

Borettslaget består av 81 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse Norbyveien 209-211, 215-217 og 219-221

Eiendommen har gnr 71 bnr 56 og 57 i Lillestrøm kommune.

- B 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

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

HMS-kontroll utføres av ROV på lekeplassen, visuell gjennomgang av blokkene 2 ganger i året

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med Roger Olsen som skal utføre vaktmester tjenester, byttet renholdstjenester til*
- *Renhold Senter AS*

Grunnet COVID-19 er det ikke gjennomført noen velferdstiltak i borettslaget, kun noen få ting

- Infoskriv
- Dugnad

### Bomiljø - trafikkforhold

Vi ønsker å ta vare på barna i borettslaget vårt og ber om begrenset og hensynsfull kjøring til blokkene.

Det er solgt 6 leilighet i 2020-2021

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

## 5. REGNSKAPET FOR 2020

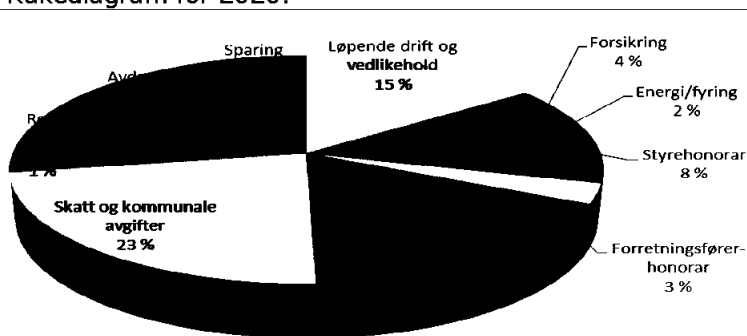
Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 978.832,- og et positivt årsresultat på kr 775.132,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag utgjorde pr 31.12.2020 kr 3.059.435,-

Styret foreslår at kr 670 380,- tillegges opptjent egenkapital og at kr 104 753,- overføres til udekket tap.

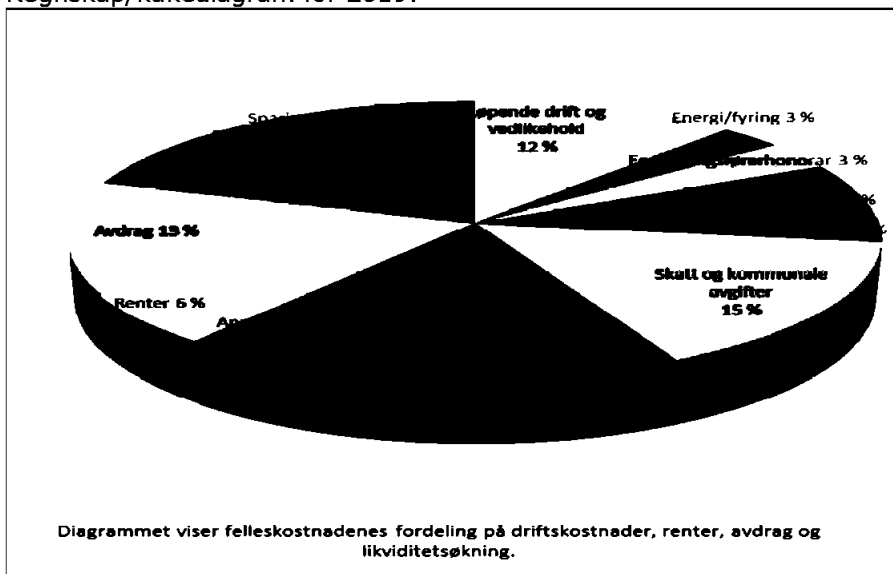
Det er gjennomført vedlikehold (i henhold til vedlikeholdsplan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Regnskap/Kakediagram for 2020:

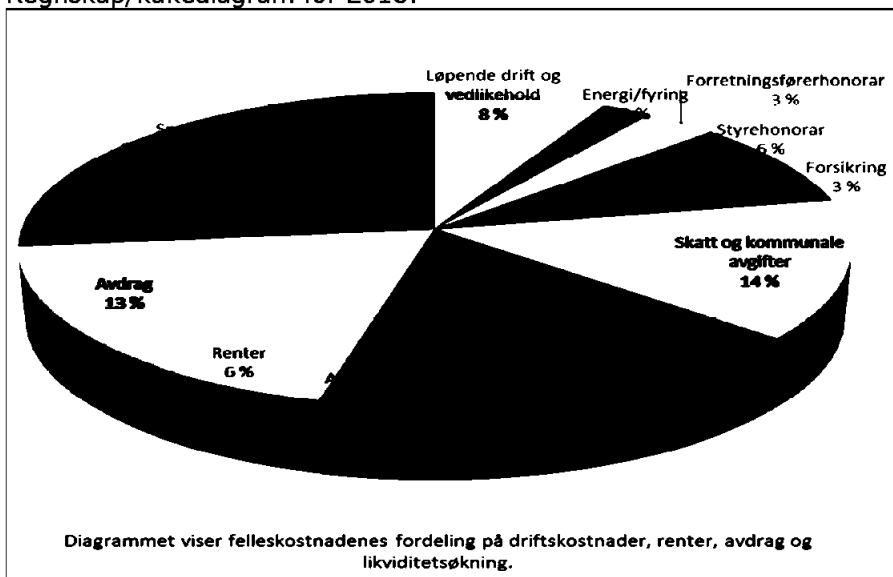


Diagrammet viser felleskostnadenes fordeling på driftskostnader, renter, avdrag og likviditetsøkning.

Regnskap/kakediagram for 2019:



Regnskap/kakediagram for 2018:



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 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

### *Felleskostnader*

Endringen av felleskostnadene fra 1 januar 2021 er basert på økning av kommunale avgifter.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:  
Oppgradering av inngangspartiene.

### *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%.

Forsikringen er økt med 50.000,- grunnet skadestatistikk.

### *Kommunale avgifter*

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

### *Finanskostnader*

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Pr. 31/12-2020 har borettslaget en effektiv rente på 1,73% i Handelsbanken.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Skjetten, 31.12.2020 / 28.02.2021

Morten Sørli /s/

Morten Sørli  
styremedlem

Geir Halvorsen /s/

Geir Halvorsen  
styreleder

Hege Karlsen /s/

Hege Karlsen  
styremedlem

Canisius Habyarimana /s/

Canisius Habyarimana  
styremedlem

Solveig Aas Johansen /s/

Solveig Aas Johansen  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 806 136	3 806 136	3 811 825	3 918 905
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 806 136</b>	<b>3 806 136</b>	<b>3 811 825</b>	<b>3 918 905</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	42 300	46 751	47 708	43 675
Styrehonorar	3	300 000	250 000	300 000	300 000
Revisjonshonorar	3	5 519	5 519	5 519	5 519
Forretningsførerhonorar		111 328	107 856	111 328	115 000
Konsulenttjenester	4	913	11 899	12 253	33 188
Kontingenter		30 962	33 575	30 962	30 962
Drift og vedlikehold	5	491 046	667 849	550 600	889 000
Forsikringer		160 392	140 768	145 874	172 860
Kommunale avgifter		774 640	792 760	900 000	820 000
Eiendomsskatt		98 696	29 590	31 070	99 000
Kostnader til sameier		643 106	927 836	715 643	541 649
Energi/fyring	6	79 298	112 112	105 000	85 000
Andre driftskostnader	7	89 104	85 396	107 000	73 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 827 304</b>	<b>3 211 910</b>	<b>3 062 957</b>	<b>3 208 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>978 832</b>	<b>594 226</b>	<b>748 868</b>	<b>710 052</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		23 808	27 390	5 000	5 000
Rentekostnader		227 508	301 320	270 000	200 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-203 700</b>	<b>-273 930</b>	<b>-265 000</b>	<b>-195 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>775 132</b>	<b>320 296</b>	<b>483 868</b>	<b>515 052</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	670 380	0	0	0
Udekket tap	11	104 753	320 296	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>775 132</b>	<b>320 296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8, 14	974 000	974 000
Bygninger	8, 14	9 796 613	9 796 613
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 770 613</b>	<b>10 770 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		7 535	12 331
Kortsiktige fordringer		72 529	98 393
Forskuddsbetalte kostnader		222 777	145 499
Bank		3 014 178	2 750 202
Skattetrekkkonto	9	0	3 060
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 317 019</b>	<b>3 009 484</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 087 632</b>	<b>13 780 097</b>

273 Nordensvei Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	8 100	8 100
Opptjent egenkapital	11	670 380	0
Udekket tap	11	0	-104 753
<b>Sum egenkapital</b>		<b>678 480</b>	<b>-96 653</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	10 911 519	11 389 733
Borettsinnskudd	13, 14	1 964 850	1 964 850
Garasje innskudd		275 200	275 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 151 569</b>	<b>13 629 783</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	17 453
Leverandørgjeld		236 700	207 935
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	5 561
Påløpne renter		1 014	1 622
Annen kortsiktig gjeld		19 870	14 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 584</b>	<b>246 967</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 409 153</b>	<b>13 876 750</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 087 632</b>	<b>13 780 097</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20  
Nordensvei Borettslag

Sted: Skjetten, dato: 28.februar 2021

Geir Halvorsen /s/

Geir Halvorsen  
Styreleder

Solveig Aas Johansen /s/

Solveig Aas Johansen  
Styremedlem

Morten Sørliie /s/

Morten Sørliie  
Styremedlem

Canisius Habyarimana /s/

Canisius Habyarimana  
Styremedlem

Hege Karlsen /s/

Hege Karlsen  
Styremedlem

**273 Nordensvei 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

	2020	2019
Felleskostnader	2 865 960	2 776 140
Stipulerte renter	269 964	260 064
Stipulerte avdrag	480 132	579 852
Parkeringsplasser/Carport	190 080	190 080
<b>Sum</b>	<b>3 806 136</b>	<b>3 806 136</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	0	9 000
Opptjente feriepenger	0	1 080
Arbeidsgiveravgift	42 300	36 519
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	152
<b>Sum</b>	<b>42 300</b>	<b>46 751</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	300 000	250 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 519	5 519
<b>Sum</b>	<b>305 519</b>	<b>255 519</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret mottatt julehilsner på kroner 8 614,-.

### Note 4 - Konsulenttenester

	2020	2019
Vedlikeholdsplan/HMS	913	1 188
Andre fremmede tenester	0	10 711
<b>Sum</b>	<b>913</b>	<b>11 899</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	74 202	112 532
Vedlikehold VVS	49 663	0
Vedlikehold elektro	22 878	264 090
Vedlikehold utvendige anlegg	2 169	1 696
Brannsikring	28 778	0
Kostnader til dugnad	2 559	4 803
Egenandel forsikringsskader	30 000	0
Vaktmestertjenester	105 612	110 780
Renholdstjenester	175 186	166 030
Snøbrøyting/strøing/feing	0	7 918
<b>Sum</b>	<b>491 046</b>	<b>667 849</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	79 298	112 112
<b>Sum</b>	<b>79 298</b>	<b>112 112</b>



## NOTER

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	24 892	27 671
Verktøy og redskaper	0	4 834
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	14 222	0
Nøkler, låser og skilt	12 930	981
Kontorrekvisita	2 596	0
Kostnader tillitsvalgte	217	8 489
Generalforsamling/årsmøte	2 008	15 037
Andre kontorkostnader	0	525
IT-Kostnader	6 299	2 998
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	12 305	14 396
Gaver	8 614	1 138
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 522	3 377
Velferdskostnader	1 500	5 950
<b>Sum</b>	<b>89 104</b>	<b>85 396</b>

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 796 613	974 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 796 613	974 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 796 613	974 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 9 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201.86.15180 Skattetrekk	0	3 060
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 060</b>

### Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	81	100	8 100



**NOTER**

**Note 11 - Opptjent egenkapital**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-104 753</b>	<b>-425 049</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	670 380	0
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	104 753	320 296
Opptjent egenkapital 31.12	670 380	0
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>-104 753</b>



## NOTER

### Note 12 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94927032664</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 389 733
Avdrag i perioden:	478 214
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>10 911 519</b>
Saldo 5 år frem i tid:	8 292 185

### Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	13 151 569	13 629 783
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 770 613	10 770 613

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	14 240 050	14 240 050

### Note 15 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i:

Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 81/1802 deler.  
Sameiet Fellesutvalget for Riihimakivn./Nordensvei hvor vår andel er 81/399 deler.  
Sameiet Skjetten garasjehus hvor vår andel er 65/221 deler.

Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter.  
Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 762 517</b>	<b>2 942 488</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	775 132	320 296
Opptak langsiktig gjeld	0	11 615 918
Avdrag langsiktig gjeld	-478 214	-12 116 185
B. Årets endringer disponible midler	296 918	-179 971
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 059 435</b>	<b>2 762 517</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 317 019	3 009 484
- Kortsiktig gjeld	257 584	246 967
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>3 059 435</b>	<b>2 762 517</b>



Til generalforsamlingen i Nordensvei Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nordensvei Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 775 132. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, 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)





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 9. mars 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, 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)

