



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 983 231  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE SVING BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl avd. Romerike  
Storgata 14A  
2000 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: Tine Wolen Fagerlund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### 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, 08.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,14	7 232 168	7 189 797
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 760 003</b>	<b>6 742 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	165 150	285 250
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10,11	2 547 506	2 728 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 712 656</b>	<b>3 013 548</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 519 513</b>	<b>4 176 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 690	37 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 690</b>	<b>37 991</b>
Annen rentekostnad		785 606	992 369
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>785 606</b>	<b>992 369</b>
<b>Netto finans</b>		<b>746 916</b>	<b>954 378</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 772 596</b>	<b>3 221 869</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 772 596</b>	<b>3 221 869</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 772 596</b>	<b>3 221 869</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 772 597	3 221 871
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 772 597</b>	<b>3 221 871</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	12	132 805 750	132 805 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>132 805 750</b>	<b>132 805 750</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 805 750</b>	<b>132 805 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		64 440	53 613
Andre fordringer	13	566 815	459 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>631 255</b>	<b>512 823</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		897 489	561 308
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>897 489</b>	<b>561 308</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 528 743</b>	<b>1 074 132</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 334 493</b>	<b>133 879 882</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 200</b>	<b>9 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		38 772 291	34 999 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 763 091</b>	<b>34 990 495</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>38 772 291</b>	<b>34 999 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	38 122 461	40 978 106
Øvrig langsiktig gjeld	14	57 330 082	57 802 247
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 452 543</b>	<b>98 780 353</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 452 543</b>	<b>98 780 353</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	16 025
Annen kortsiktig gjeld	15	109 659	83 810
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 659</b>	<b>99 834</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 562 202</b>	<b>98 880 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 334 493</b>	<b>133 879 882</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	95 452 543	98 780 353



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 291776

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 983 231  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE SVING BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl  
avd Romerike  
Astrids vei 1  
1473 LØRENSKOG

#### 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: Tine Wolen Fagerlund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

#### 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, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 982 983 231  
NORDRE SVING BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 14	7 232 168	7 189 797
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 760 003</b>	<b>6 742 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	165 150	285 250
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 547 506	2 728 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 712 656</b>	<b>3 013 548</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 519 513</b>	<b>4 176 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 690	37 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 690</b>	<b>37 991</b>
Annen rentekostnad		785 606	992 369
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>785 606</b>	<b>992 369</b>
<b>Netto finans</b>		<b>746 916</b>	<b>954 378</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 772 596</b>	<b>3 221 869</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 772 596</b>	<b>3 221 869</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 772 596</b>	<b>3 221 869</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 772 597	3 221 871
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 772 597</b>	<b>3 221 871</b>





Øvrig langsiktig gjeld	14	57 330 082	57 802 247
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 452 543</b>	<b>98 780 353</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 452 543</b>	<b>98 780 353</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	16 025
Annen kortsiktig gjeld	15	109 659	83 810
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 659</b>	<b>99 834</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 562 202</b>	<b>98 880 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 334 493</b>	<b>133 879 882</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	95 452 543	98 780 353



Organisasjonsnr: 982 983 231  
NORDRE SVING BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	165150.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

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



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordre Sving Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Nordre Sving Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 772 597. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening 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 årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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.

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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnøy	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Alesund



Revisors beretning - 2020  
Nordre Sving Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## 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.

Oslo, 12. april 2021  
KPMG AS

Øyvind Skorgevik  
Statsautorisert revisor



## Årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>974 298</b>	<b>356 625</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 772 597	3 221 871
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 855 645	-2 156 738
Endringer i andre langsiktige poster	-472 165	-447 460
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>444 786</b>	<b>617 673</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 419 085</b>	<b>974 298</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 528 743	1 074 132
Kortsiktig gjeld	-109 659	-99 834
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 419 085</b>	<b>974 298</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	6 866 955	6 677 380	6 858 291	6 742 505
Leie forretningslokaler	1	-106 952	64 957	0	0
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>6 760 003</b>	<b>6 742 337</b>	<b>6 858 291</b>	<b>6 742 505</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 760 003</b>	<b>6 742 337</b>	<b>6 858 291</b>	<b>6 742 505</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	15 150	35 250	42 300	21 150
Styrehonorar	2	150 000	250 000	150 000	150 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	95 698	128 610	122 000	110 000
Kostnad eiendom/lokale	4	544 985	301 500	406 801	710 500
Kommunale avgifter/renovasjon	5	659 865	941 132	988 000	1 035 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	1 240	1 185	1 400	1 250
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 135	2 340	15 501	10 500
Reparasjon og vedlikehold	8	161 375	382 184	253 002	179 500
Revisjonshonorar	9	8 334	8 187	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		187 032	181 584	187 000	191 500
Andre honorar	10	28 804	30 240	69 000	52 000
Kontorkostnad		1 459	346	7 850	8 000
TV/bredbånd		446 833	438 807	452 000	452 000
Kontingent og gaver		27 600	27 600	27 600	27 600
Forsikring		306 990	277 872	305 000	337 000
Eiendomsskatt		66 466	0	50 000	66 466
Andre kostnader	11	6 690	6 713	8 001	13 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 712 656</b>	<b>3 013 548</b>	<b>3 095 455</b>	<b>3 375 966</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>4 047 347</b>	<b>3 728 789</b>	<b>3 762 836</b>	<b>3 366 539</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	14	472 165	447 460	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>4 519 513</b>	<b>4 176 249</b>	<b>3 762 836</b>	<b>3 366 539</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		38 690	37 991	0	0
Rentekostnad		785 606	992 369	1 059 046	588 572
<b>Netto finansposter</b>		<b>746 916</b>	<b>954 378</b>	<b>1 059 046</b>	<b>588 572</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 772 597</b>	<b>3 221 871</b>	<b>2 703 790</b>	<b>2 777 967</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 772 597	3 221 871	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 772 597</b>	<b>3 221 871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2020 Nordre Sving Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	12	22 967 820	22 967 820
Bygninger	12	104 631 180	104 631 180
Påkostninger	12	146 750	146 750
Garasjer	12	5 060 000	5 060 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 805 750</b>	<b>132 805 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		62 730	19 767
Kundefordringer		1 710	33 846
Andre kortsiktige fordringer	13	128 328	0
Forskuddsbetalte kostnader		438 487	459 210
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		897 489	561 308
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 528 743</b>	<b>1 074 132</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 334 493</b>	<b>133 879 882</b>



## Balanse 2020 Nordre Sving Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		9 200	9 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 200</b>	<b>9 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		38 763 091	34 990 495
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 763 091</b>	<b>34 990 495</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>38 772 291</b>	<b>34 999 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	38 122 461	40 978 106
Borettsinnskudd		51 034 100	51 034 100
IN nedbetalt fellesgjeld	14	6 295 982	6 768 147
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 452 543</b>	<b>98 780 353</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		45 090	2 970
Leverandørgjeld		0	16 025
Påløpne renter		3 312	5 948
Annen kortsiktig gjeld	15	61 257	74 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 659</b>	<b>99 834</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 562 202</b>	<b>98 880 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 334 493</b>	<b>133 879 882</b>
Pantstillelser	16	95 452 543	98 780 353
Sted: _____	Dato: _____		

Tobias Varly Aslaksen  
Styreleder

Heidi Merete Hansen  
Styremedlem

Espen Falkø  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.



## Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 768 856	2 647 356
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	111 516	52 152
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	416 208	416 208
3650 Innkrevde felleskostn. renter	879 122	937 654
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 691 253	2 624 011
3605 Leie forretningslokaler	-106 952	64 957
<b>Sum</b>	<b>6 760 003</b>	<b>6 742 337</b>

Leie forretningslokaler gjelder avregning næringsdrivende for 2019.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	15 150	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>165 150</b>	<b>285 250</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

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

### Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	95 698	128 610
<b>Sum</b>	<b>95 698</b>	<b>128 610</b>

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	78 792	76 500
6341 Brannalarm	47 010	39 096
6343 Serviceavtaler	0	10 984
6360 Annet renhold	0	1 408
6361 Fast renhold	167 150	165 000
6362 Skadedyrutryddelse	245 333	0
6392 Containerleie/tømming	6 699	8 512
<b>Sum</b>	<b>544 985</b>	<b>301 500</b>



## Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	659 865	941 132
<b>Sum</b>	<b>659 865</b>	<b>941 132</b>

### Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6490 Andre leiekostnader	1 240	1 185
<b>Sum</b>	<b>1 240</b>	<b>1 185</b>

Leie av postboks.

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 509	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	441	1 691
6583 IT-lisensavgift	185	649
<b>Sum</b>	<b>4 135</b>	<b>2 340</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	16 485	45 000
6602 Vedlikehold VVS	22 559	250 391
6603 Vedlikehold elektro	2 613	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	70 733	14 034
6630 Egenandel forsikring	0	-8 000
6643 Glassarbeid/vindu	9 225	0
6648 Vedlikehold dører og porter	39 761	80 758
<b>Sum</b>	<b>161 375</b>	<b>382 184</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	8 334	8 187
<b>Sum</b>	<b>8 334</b>	<b>8 187</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	28 804	30 240
<b>Sum</b>	<b>28 804</b>	<b>30 240</b>

Kostnad IN-avtale kr 19.892, bruksoverlating kr 3.820, godkjenning nye andelseiere kr 5.092.

### Note 11 - Andre kostnader

	2020	2019
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 000
7770 Betalingskostnader	1 111	1 161
7771 Andre gebyrer	0	525
7773 Omkostninger innkreving	1 078	1 981
7790 Andre kostnader	4 502	45
<b>Sum</b>	<b>6 690</b>	<b>6 713</b>

Konto 7790 gjelder gebyr til Kreditor for avsluttet sak meldt inn og fulgt opp fra 2004.

### Note 12 - Varige driftsmidler

	Garasje	Garasje Boligeiendomme	Tomt	Bøttekott	Bøttekott	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Anskaffelsesår :	2012	2013	2001	2001	2017	2017
Antatt levetid i år :						

Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av fullverdifsikring i Gjensidige Forsikring BA. Polisenr. 79608189

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5 022 kvm. G.nr 29, b.nr 1125 i Lillestrøm Kommune. Stiftelsesår 2000. Byggeår 2001.

### Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1514 Ompostering av gjeld	128 328	0
<b>Sum</b>	<b>128 328</b>	<b>0</b>

Tilgode hos Telia Norge AS kr 151.476 - utbetalt i 2021. Annen leverandørgjeld kr 23.148.



## Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Konvert gamle lån til 1 lån			Likviditet
Lånenummer:	12130950939	15160108018	15160106597	12138083835
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2007	2006	2019
Rentesats:	1.59 %	1.59 %	1.59 %	1.59 %
Beregnet innfridd:	31.03.2034	30.03.2032	31.03.2032	30.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	26 565 220	29 670 320	14 509 288	500 000
Lånesaldo 01.01:	19 432 402	14 289 732	6 805 897	450 076
Avdrag i perioden:	1 203 612	1 049 452	499 833	102 748
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>18 228 790</b>	<b>13 240 279</b>	<b>6 306 063</b>	<b>347 329</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 795 364	7 645 943	3 641 600	0
Andelssaldo 01.01:	2 164 247	2 971 144	1 632 756	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	134 050	218 204	119 912	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 030 198</b>	<b>2 752 940</b>	<b>1 512 844</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>20 258 987</b>	<b>15 993 219</b>	<b>7 818 908</b>	<b>347 329</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130950939	2	254 762	509 524
	1	251 361	251 361
	7	249 094	1 743 658
	1	246 401	246 401
	1	240 732	240 732
	11	237 755	2 615 305
	1	232 795	232 795
	1	230 103	230 103
	1	229 819	229 819
	1	228 969	228 969
	7	227 835	1 594 845
	1	225 567	225 567
	2	225 143	450 286
	1	220 324	220 324
	13	217 631	2 829 203
	1	215 363	215 363
	1	214 230	214 230
	2	211 537	423 074
	5	209 694	1 048 470
	1	208 560	208 560
	5	200 624	1 003 120
	1	197 931	197 931
	1	197 506	197 506
	1	196 372	196 372
	2	194 104	388 208
	4	192 262	769 048



## Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	191 411	191 411
	1	189 569	189 569
	4	184 325	737 300
	1	181 632	181 632
	1	173 980	173 980
	1	44 126	44 126
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138083835	2	4 491	8 982
	1	4 429	4 429
	1	4 421	4 421
	8	4 374	34 992
	2	4 318	8 636
	1	4 200	4 200
	13	4 139	53 807
	2	4 036	8 072
	1	3 980	3 980
	1	3 974	3 974
	1	3 957	3 957
	8	3 933	31 464
	1	3 886	3 886
	2	3 878	7 756
	1	3 778	3 778
	13	3 722	48 386
	1	3 675	3 675
	1	3 652	3 652
	2	3 596	7 192
	5	3 558	17 790
	1	3 534	3 534
	1	3 493	3 493
	5	3 370	16 850
	1	3 314	3 314
	1	3 305	3 305
	1	3 282	3 282
	2	3 235	6 470
	4	3 197	12 788
	1	3 179	3 179
	1	3 141	3 141
	5	3 032	15 160
	1	2 976	2 976
	1	2 818	2 818
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160106597	2	101 100	202 200
	1	99 514	99 514
	6	98 457	590 742
	1	97 201	97 201
	1	94 558	94 558
	10	93 170	931 700
	1	90 858	90 858
	1	89 602	89 602
	1	89 073	89 073
	6	88 545	531 270
	1	87 488	87 488



## Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	87 289	87 289
	1	85 043	85 043
	11	83 787	921 657
	1	82 730	82 730
	1	82 201	82 201
	2	80 946	161 892
	4	80 087	320 348
	1	79 558	79 558
	5	75 858	379 290
	1	74 602	74 602
	1	74 404	74 404
	1	73 875	73 875
	2	72 818	145 636
	4	71 959	287 836
	1	71 563	71 563
	1	70 704	70 704
	4	68 259	273 036
	1	67 003	67 003
	1	50 977	50 977
	1	12 211	12 211
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160108018	2	206 795	413 590
	1	203 551	203 551
	7	201 388	1 409 716
	1	198 820	198 820
	1	193 414	193 414
	10	190 576	1 905 760
	1	185 845	185 845
	1	183 277	183 277
	1	182 196	182 196
	6	181 114	1 086 684
	1	178 952	178 952
	1	178 546	178 546
	1	173 951	173 951
	11	171 383	1 885 213
	1	169 220	169 220
	1	168 139	168 139
	2	165 571	331 142
	4	163 814	655 256
	1	162 733	162 733
	5	155 164	775 820
	1	152 596	152 596
	1	152 190	152 190
	1	151 109	151 109
	2	148 946	297 892
	4	147 189	588 756
	1	146 378	146 378
	1	144 621	144 621
	5	139 620	698 100
	1	137 052	137 052
	1	129 754	129 754



**Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.



## Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	14 061	14 791
2979 Andre forskudd	1 709	0
2980 Andre påløpte kostnader	11 500	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	33 987	59 348
2997 IN konto betalinger	0	753
<b>Sum</b>	<b>61 257</b>	<b>74 892</b>

Konto 2980 - avsatt for renhold i desember. Faktura mottatt i februar 2021.

### Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	44 418 443
Innskuddskapital	51 034 100
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>95 452 543</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>132 805 750</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Bokført i regnskapet med kr. 51 034 100,-. Tinglyst med kr. 50 080 180,-.

Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet.

Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.



Noter årsregnskap 2020 Nordre Sving Borettslag

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 200	0	9 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 200</b>	<b>0</b>	<b>9 200</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	34 990 495	3 772 596	38 763 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>34 990 495</b>	<b>3 772 596</b>	<b>38 763 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>34 999 695</b>	<b>3 772 596</b>	<b>38 772 291</b>



Resultat og balanse med noter for Nordre Sving Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordre Sving Borettslag**

Styreleder	Tobias Varly Aslaksen (sign.)	10.04.2021
Styremedlem	Heidi Merete Hansen (sign.)	09.04.2021
Styremedlem	Espen Falkø (sign.)	09.04.2021