



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 892 930
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDROA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Tone O Moen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 614 526	1 574 268
Sum inntekter		1 614 526	1 574 268
Kostnader			
Lønnskostnad	3	43 358	50 966
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,8,9,10 ,11,12	1 136 056	1 098 602
Sum kostnader		1 179 411	1 149 568
Driftsresultat		435 115	424 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 017	841
Annen finansinntekt	2	106	0
Sum finansinntekter		5 123	841
Annen rentekostnad		155 351	100 413
Annen finanskostnad	2	34	57
Sum finanskostnader		155 385	100 470
Netto finans		150 262	99 628
Ordinært resultat før skattekostnad		284 850	325 071
Ordinært resultat etter skattekostnad		284 850	325 071
Årsresultat		284 853	325 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		284 853	325 072
Sum overføringer og disponeringer		284 853	325 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	27 436 754	27 436 754
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 620	2 549
Sum varige driftsmidler		27 447 374	27 439 303
Sum anleggsmidler		27 447 375	27 439 303
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		28 154	17 103
Andre fordringer		126 096	117 916
Sum fordringer		154 250	135 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 654	593 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 654	593 259
Sum omløpsmidler		604 904	728 278
SUM EIENDELER		28 052 279	28 167 581
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 464 646	6 179 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		6 462 246	6 177 392
Sum egenkapital	13	6 464 646	6 179 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	4 045 914	4 391 290
Øvrig langsiktig gjeld		17 339 000	17 339 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 384 914	21 730 290
Sum langsiktig gjeld		21 384 914	21 730 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 432	233 039
Skyldige offentlige avgifter		2	6 767
Annen kortsiktig gjeld	15	29 285	17 693
Sum kortsiktig gjeld		202 719	257 499
Sum gjeld		21 587 633	21 987 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 052 279	28 167 581
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	21 384 914	21 730 290



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475245

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 892 930
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDROA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

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: Tone O Moen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 983 892 930
NORDROA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 614 526	1 574 268
Sum inntekter		1 614 526	1 574 268
Kostnader			
Lønnskostnad	3	43 358	50 966
Annen driftskostnad	2, 5, 6, 7, 8	1 136 056	1 098 602
Sum kostnader		1 179 411	1 149 568
Driftsresultat		435 115	424 700
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 017	841
Annen finansinntekt	2	106	0
Sum finansinntekter		5 123	841
Annen rentekostnad		155 351	100 413
Annen finanskostnad	2	34	57
Sum finanskostnader		155 385	100 470
Netto finans		150 262	99 628
Ordinært resultat før skattekostnad		284 850	325 071
Ordinært resultat etter skattekostnad		284 850	325 071
Årsresultat		284 853	325 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		284 853	325 072
Sum overføringer og disponeringer		284 853	325 072



Organisasjonsnr: 983 892 930
NORDROA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	27 436 754	27 436 754
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 620	2 549
Sum varige driftsmidler		27 447 374	27 439 303

Sum anleggsmidler		27 447 375	27 439 303
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		28 154	17 103
Andre fordringer		126 096	117 916
Sum fordringer		154 250	135 019

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 654	593 259
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 654	593 259

Sum omløpsmidler		604 904	728 278
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		28 052 279	28 167 581
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
---------------------------------	--	--------------	--------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		6 464 646	6 179 792
Sum opptjent egenkapital		6 462 246	6 177 392

Sum egenkapital	13	6 464 646	6 179 792
------------------------	----	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	4 045 914	4 391 290
Øvrig langsiktig gjeld		17 339 000	17 339 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 384 914	21 730 290
Sum langsiktig gjeld		21 384 914	21 730 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 432	233 039
Skyldige offentlige avgifter		2	6 767
Annen kortsiktig gjeld	15	29 285	17 693
Sum kortsiktig gjeld		202 719	257 499
Sum gjeld		21 587 633	21 987 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 052 279	28 167 581
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	21 384 914	21 730 290



Organisasjonsnr: 983 892 930
NORDROA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2022 Nordroa Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	470 779	464 568
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	284 853	325 072
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-345 376	-335 445
Endringer i andre langsiktige poster	-8 072	16 584
B. Årets endring disponible midler	-68 594	6 211
C. Disponible midler	402 185	470 779
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	28 154	17 103
Forskuddsbetalte forsikr.premie	86 069	80 589
Andre forskuddsbet. kostnader	40 027	37 327
Driftskonto	241 614	381 742
Andre bankinnskudd	209 040	207 217
Bankinnskudd skattetrekk	0	4 300
Leverandører	-173 432	-233 039
Skattetrekk ansatte	0	-4 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2	-2 467
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 131	-590
Mellomregning finansieringsforetak	-28 154	-17 103
Disponible midler	402 185	470 779

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



Resultatregnskap 2022 Nordroa Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 614 526	1 574 268	1 587 785	1 796 435
Sum leieinntekt		1 614 526	1 574 268	1 587 785	1 796 435
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 614 526	1 574 268	1 587 785	1 796 435
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 358	6 298	4 000	8 200
Styrehonorar	3	38 000	44 668	58 000	58 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	144 856	158 052	141 000	154 000
Kostnad eiendom/lokale	6	124 659	137 201	161 500	173 600
Kommunale avgifter/renovasjon	7	279 167	254 599	296 000	309 500
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	649	0	0	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	18 429	4 020	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	10	168 937	183 079	144 350	146 850
Revisjonshonorar		4 894	4 742	4 800	5 300
Forretningsførerhonorar		90 099	86 885	90 000	92 800
Andre honorar	11	46 188	69 375	85 000	67 500
Kontorkostnad		2 849	5 254	4 300	4 800
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 234	0	0	0
Salg og reklamekostnad		0	0	1 000	1 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikring		82 177	78 444	82 675	88 154
Eiendomsskatt		43 224	0	0	43 000
Andre kostnader	12	6 957	1 244	3 000	4 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	113 537	108 507	112 000	112 000
Sum kostnad		1 179 411	1 149 568	1 209 825	1 302 904
Driftsresultat		435 115	424 700	377 960	493 531
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 017	841	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	106	0	0	0
Rentekostnad		155 351	100 413	105 371	193 028
Andel av rentekostnad i sameie	2	34	57	0	0
Netto finansposter		150 262	99 628	105 371	193 028
Årsresultat		284 853	325 072	272 589	300 503
Overført til/fra annen egenkapital		284 853	325 072	0	0
SUM OVERFØRINGER		284 853	325 072	0	0



Balanse 2022 Nordroa Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 938 000	4 938 000
Bygninger	4	22 498 754	22 498 754
Andeler anleggsmiddel i sameie		10 620	2 549
Sum anleggsmidler		27 447 375	27 439 303
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		28 154	17 103
Forskuddsbetalte kostnader		126 096	117 916
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		450 654	593 259
Sum omløpsmidler		604 904	728 278
SUM EIENDELER		28 052 279	28 167 581



Balanse 2022 Nordroa Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 462 246	6 177 392
Sum opptjent egenkapital		6 462 246	6 177 392
Sum egenkapital	13	6 464 646	6 179 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	4 045 914	4 391 290
Borettsinnskudd		17 339 000	17 339 000
Sum langsiktig gjeld		21 384 914	21 730 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 432	233 039
Skyldig off. myndigheter		2	6 767
Påløpne renter		1 131	590
Annen kortsiktig gjeld	15	28 154	17 103
Sum kortsiktig gjeld		202 719	257 499
Sum gjeld		21 587 633	21 987 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 052 279	28 167 581
Pantstillelser	16	21 384 914	21 730 290
Sted: _____	Dato: _____		

Tone O Moen
Styreleder

June Løseth
Styremedlem

Sandra Andersen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Nordroa 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.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2022 Nordroa Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 101 096	1 101 096
3609 Leie parkering	41 400	44 700
3650 Innkrevde felleskostn. renter	140 733	92 520
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	331 297	335 952
Sum	1 614 526	1 574 268

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2022	2021
6394 Netto underskudd driftssameie	113 537	108 507
8056 Andre finansinntekter i sameie	106	0
8175 Andel finanskostnader i sameie	34	57
Sum	113 464	108 564

Borettslaget eier 5,286 % driftssameie (eierbrøk 24/454). Balansepostene og resultatpostene knyttet til Sameiet Åsenhagen Fiber er fordelt mellom eierne i henhold til eierprosent.
Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	6 298
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	38 000	44 668
Sum	43 358	50 966

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



Noter årsregnskap 2022 Nordroa Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 498 754	4 938 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 498 754	4 938 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 498 754	4 938 000
Anskaffelsesår :	2001	2001
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 24 andeler.

Eiendomsbetegnelse gnr. 56 bnr. 374 i Lillestrøm kommune. Borettslaget er eier av tomten, som har areal 3 000,0 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. 586904

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	144 856	158 052
Sum	144 856	158 052

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	47 769	50 252
6340 Heisalarm	7 627	0
6341 Brannalarm	16 152	15 426
6361 Fast renhold	29 014	30 000
6364 Matteleie	3 160	3 023
6391 Snømaking/strøing/feing	19 750	38 500
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 187	0
Sum	124 659	137 201



Noter årsregnskap 2022 Nordroa Borettslag

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	279 167	254 599
Sum	279 167	254 599

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	649	0
Sum	649	0

Konto 6420 gjelder Microsoft officepakke.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	8 055	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 725	2 707
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 313
6583 IT-lisensavgift	7 649	0
Sum	18 429	4 020

Konto 6500 gjelder kjøp av hagetrimmersett, grensag,
Konto 6583 gjelder ladeanleggsabonnement.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	6 064	0
6603 Vedlikehold elektro	1 092	0
6611 Vedlikehold heiser	65 223	61 249
6617 Vedlikehold brannvernustyr	17 731	15 948
6641 Malerarbeider	504	0
6648 Vedlikehold dører og porter	24 424	19 883
6663 Vedlikehold ventilasjon	53 900	86 000
Sum	168 937	183 079

Konto 6611 gjelder serviceavtale heis, samt byttet heisalarm.
Konto 6663 er service på ventilasjonsaggregater.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.



Noter årsregnskap 2022 Nordroa Borettslag

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	888	0
6716 Honorarkostnader øvrige	18 750	7 500
6720 Juridisk honorar	24 300	0
6730 Teknisk honorar	2 250	61 875
Sum	46 188	69 375

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale lønn.
Konto 6716 er administrasjonshonorar fra Styrehjelp AS.
Konto 6720 gjedler juridisk bistand verdr. møte med forretningsfører.
Konto 6730 gjelder befarng av tak.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	5 645	0
7770 Betalingskostnader	1 018	975
7773 Omkostninger innkreving	294	258
7790 Andre kostnader	0	11
Sum	6 957	1 244

Konto 7718 gjelder innkjøp til julebord.



Noter årsregnskap 2022 Nordroa Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	0	2 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 177 392	284 854	6 462 246
Sum opptjent egenkapital	6 177 392	284 854	6 462 246
Sum egenkapital	6 179 792	284 854	6 464 646

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Kommunalbanken As
Lånenummer:	20030769
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2003
Rentesats:	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	8 806 919
Lånesaldo 01.01:	4 391 290
Avdrag i perioden:	345 376
Lånesaldo 31.12:	4 045 914
Saldo 5 år frem i tid:	2 276 313

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 20030769	1	388 054	388 054
	1	294 665	294 665
	2	293 148	586 296
	2	292 389	584 778
	1	207 513	207 513
	7	206 249	1 443 743
	1	204 900	204 900
	1	169 500	169 500
	1	166 466	166 466



Noter årsregnskap 2022 Nordroa Borettslag

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	28 154	17 103
Sum	28 154	17 103

Konto 2985 gjelder forskuttering av felleskostnader fra Klare Finans.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	4 045 914
Innskuddskapital	17 339 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	21 384 914
Bokført verdi av pantsatt eiendom	27 436 754

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Nordroa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordroa Borettslag

Styreleder	Tone O Moen (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	June Løseth (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Sandra Andersen (sign.)	02.03.2023



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordroa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordroa Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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.

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

- identifiserer og vurderer 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 regnskapsestimatene 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. 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 gir uttrykk for 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.

Drammen, 10. mars 2023
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor