



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 928 324
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDSETER SENIORBORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Paul Gerard Franklin Vliegen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 499 537	4 398 839
Sum inntekter		4 499 537	4 398 839
Kostnader			
Lønnskostnad		176 292	179 074
Annen driftskostnad		2 533 320	3 934 300
Sum kostnader		2 709 612	4 113 375
Driftsresultat		1 789 925	285 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 113	30 851
Sum finansinntekter		23 113	30 851
Annen rentekostnad		106 127	126 072
Sum finanskostnader		106 127	126 072
Netto finans		-83 014	-95 220
Ordinært resultat før skattekostnad		1 706 911	190 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 706 911	190 244
Årsresultat		1 706 911	190 244
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 706 911	190 244
Sum overføringer og disponeringer		1 706 911	190 244



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 802 239	38 802 239
Sum varige driftsmidler		38 802 239	38 802 239
Sum anleggsmidler		38 802 239	38 802 239
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 578	27 665
Andre fordringer		478 055	452 325
Sum fordringer		481 633	479 990
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 019 691	2 724 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 019 691	2 724 735
Sum omløpsmidler		4 501 324	3 204 725
SUM EIENDELER		43 303 563	42 006 964
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		12 100	12 100
Sum innskutt egenkapital		12 100	12 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 725 598	20 018 687



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		21 725 598	20 018 687
Sum egenkapital		21 737 698	20 030 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 270 327	3 853 618
Øvrig langsiktig gjeld		17 915 000	17 915 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 185 327	21 768 618
Sum langsiktig gjeld		21 185 327	21 768 618
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		307 212	127 212
Skyldige offentlige avgifter		4 506	5 239
Annen kortsiktig gjeld		68 820	75 107
Sum kortsiktig gjeld		380 539	207 559
Sum gjeld		21 565 865	21 976 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 303 563	42 006 964



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 392309

Enheten

Organisasjonsnummer: 970 928 324
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDSETER SENIORBRETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Paul Gerard Franklin Vliegen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 970 928 324
NORDSETER SENIORBORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 499 537	4 398 839
Sum inntekter		4 499 537	4 398 839
Kostnader			
Lønnskostnad		176 292	179 074
Annen driftskostnad		2 533 320	3 934 300
Sum kostnader		2 709 612	4 113 375
Driftsresultat		1 789 925	285 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 113	30 851
Sum finansinntekter		23 113	30 851
Annen rentekostnad		106 127	126 072
Sum finanskostnader		106 127	126 072
Netto finans		-83 014	-95 220
Ordinært resultat før skattekostnad		1 706 911	190 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 706 911	190 244
Årsresultat		1 706 911	190 244
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 706 911	190 244
Sum overføringer og disponeringer		1 706 911	190 244



Organisasjonsnr: 970 928 324
NORDSETER SENIORBORETSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 38 802 239 38 802 239
Sum varige driftsmidler 38 802 239 38 802 239

Sum anleggsmidler 38 802 239 38 802 239

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 3 578 27 665
Andre fordringer 478 055 452 325
Sum fordringer 481 633 479 990

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 4 019 691 2 724 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 019 691 2 724 735

Sum omløpsmidler 4 501 324 3 204 725

SUM EIENDELER 43 303 563 42 006 964

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 12 100 12 100
Sum innskutt egenkapital 12 100 12 100

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 21 725 598 20 018 687
Sum opptjent egenkapital 21 725 598 20 018 687

Sum egenkapital 21 737 698 20 030 787

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner 3 270 327 3 853 618



Øvrig langsiktig gjeld	17 915 000	17 915 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 185 327	21 768 618
Sum langsiktig gjeld	21 185 327	21 768 618
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	307 212	127 212
Skyldige offentlige avgifter	4 506	5 239
Annen kortsiktig gjeld	68 820	75 107
Sum kortsiktig gjeld	380 539	207 559
Sum gjeld	21 565 865	21 976 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 303 563	42 006 964



Organisasjonsnr: 970 928 324
NORDSETER SENIORBORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

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	150000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

3,4

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



Nordseter Seniorborettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Paul Vliegen	:	(valgt for 2020-2021)
Nestleder	Ellen Dahl	:	(valgt for 2020-2022)
Styremedlem	Britt Finanger	:	(valgt for 2020-2021)
Styremedlem	Iver Aastorp	:	(valgt for 2019-2021)

Varamedlem til styret:

Ingrid E. Ingebrigtsen: (valgt for 2020-2021)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Nordseter Seniorborettslag ble stiftet 02/11 1982 og har organisasjonsnummer 970928324

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

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

Eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 970928324@bori.no

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:
Nordseter Seniorborettslag, 970928324
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 121 andelsboliger, fordelt på 16 bygninger med adressene: Nyquistveien 30A-F og 32A-H. Ivar Knudsons vei 62A-M og 64A-D, Pearl Engens vei 2A-F, 4A-H, 6A-K, 8A-D. Sigurd A. Danielsens vei 1A-M, 3A-K, 5A-D, 4A-M, 6A-G, 8A-F, 10A-F, 12A-F.

Eiendommen har gnr 157, bnr 709,710,711 og 729 i Oslo 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.
- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i kjellerne og på eiendommen.



4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt (12) møter og behandlet rutinesaker, så som:

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

Av andre saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold (4 nye P-plasser). De nye plassene var budsjettert med i 2021 grunnet fri arbeidskapasitet hos entreprenør ble arbeidet utført i '20. Betalingen først i '21.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen (takene, el-anlegg).
- Planer for opprettelse av e-billadestasjon (ferdig).
- Planer for årene fremover, tak-vedlikehold/fornyelse.
- Kontroll av brannslukningsapparater (dato) og røykvarslere.
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling 2020.
- Det er skrevet og delt ut 10 infoskriv.
- Det er solgt 9 andeler i 2020 med priser fra kr 4 000 000,- til kr 5 750 000,-.

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 1 789 925,- og et samlet årsresultat på kr 1 706 911,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 4 120 786,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende 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 intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.



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

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold: Årlig kontroll av takenes tilstand utføres hver høst.

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%. Det er ikke planlagt bytte av forsikringsselskap.

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. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

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.

Oslo, 31.12.2020 / 02.04.2021

Navn
styremedlem

Navn
styreleder

Navn
styremedlem

Navn
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 448 548	4 355 961	4 473 234	4 445 654
Andre inntekter	2	50 989	42 878	50 000	50 000
Sum inntekter		4 499 537	4 398 839	4 523 234	4 495 654
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	26 292	29 074	21 200	26 700
Styrehonorar	4	150 000	150 000	160 500	150 000
Revisjonshonorar	4	6 269	6 269	7 500	6 300
Forretningsførerhonorar		127 188	123 220	127 000	130 240
Konsulenttjenester	5	62 786	18 410	50 000	55 000
Kontingenter		2 050	1 550	1 600	4 000
Drift og vedlikehold	6	670 356	2 146 976	565 000	1 005 000
Forsikringer		323 735	298 037	311 000	334 500
Festeavgift		233 174	233 174	233 200	233 200
Kommunale avgifter		707 731	668 776	704 000	743 100
Energi/fyring	7	17 923	25 228	30 000	26 250
Kabel-TV og bredbånd	8	353 373	383 702	375 000	371 000
Andre driftskostnader	9	28 735	28 958	31 000	48 360
Sum kostnader		2 709 612	4 113 375	2 617 000	3 133 650
Driftsresultat		1 789 925	285 464	1 906 234	1 362 004
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		23 113	30 851	4 000	2 000
Rentekostnader		106 127	126 072	123 000	86 520
Sum finansposter		-83 014	-95 220	-119 000	-84 520
Årets resultat		1 706 911	190 244	1 787 234	1 277 484
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	1 706 911	190 244	0	0
Sum disponering		1 706 911	190 244	0	0

5040 Nordseter Seniorborettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	38 802 239	38 802 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 802 239	38 802 239
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 578	27 665
Kortsiktige fordringer		7 571	0
Forskuddsbetalte kostnader		470 484	452 325
Bank		4 017 691	2 722 305
Skattetrekkkonto	11	2 000	2 430
Sum omløpsmidler		4 501 324	3 204 725
SUM EIENDELER		43 303 563	42 006 964

5040 Nordseter Seniorborettslag

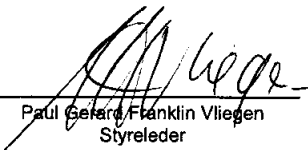


	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	12 100	12 100
Opptjent egenkapital	13	21 725 598	20 018 687
Sum egenkapital		21 737 698	20 030 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	3 270 327	3 853 618
Borettsinnskudd	15, 16	17 915 000	17 915 000
Sum langsiktig gjeld		21 185 327	21 768 618
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		3 875	17 478
Leverandørgjeld		307 212	127 212
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		4 506	5 239
Gjeld til selskap / beboer		64 826	57 511
Annen kortsiktig gjeld		119	118
Sum kortsiktig gjeld		380 539	207 559
Sum gjeld		21 565 865	21 976 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 303 563	42 006 964

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Lillestrøm 31.12.20
Nordseter Seniorborettslag

Sted: OSLO, dato: 02.04.2021


Paul Gerard Franklin Vlieden
Styreleder


Ellen Dahl
Styremedlem


Iver Aastorp
Styremedlem


Britt K. Finanger
Styremedlem





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	3 757 776	3 612 576
Lokaler	1 630	1 680
Renter særfordelt lån AL	106 122	125 837
Avdrag særfordelt lån AL	583 020	615 868
Sum	4 448 548	4 355 961

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Inntekt forhåndsavklaring	50 989	42 878
Sum	50 989	42 878



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Diverse lønn	8 100	7 200
Opptjente feriepenger	1 158	-798
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	22 911	22 784
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-6 041	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	163	-112
Sum	26 292	29 074

Borettslaget har ingen ansatte, men har utbetalt lønn i forbindelse med arbeid utført på fellesarealer.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	150 000	150 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 269	6 269
Sum	156 269	156 269

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	25 000	1 800
Teknisk bistand	32 166	10 625
Andre forvaltningstjenester	5 620	5 985
Sum	62 786	18 410



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	0	23 211
Vedlikehold bygg	37 412	1 712 733
Vedlikehold elektro	0	9 307
Vedlikehold utvendige anlegg	212 812	32 274
Kostnader til dugnad	507	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	192 736	204 228
Gressklipping	216 889	165 222
Sum	670 356	2 146 976

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	17 923	25 228
Sum	17 923	25 228

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	353 373	383 702
Sum	353 373	383 702

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	0	1 500
Søppeltømming/Container	7 629	0
Lyspærer, sikringer m.m.	440	0
Verktøy og redskaper	587	178
Skadedyrarb. & Soppkontroll	1 750	3 750
Kontorrekvisita	3 208	3 212
Generalforsamling/årsmøte	9 628	14 625
Telekommunikasjon	1 802	2 347
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningssge	3 692	3 347
Sum	28 735	28 958



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 802 239
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 802 239
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 802 239

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 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
6201 86 19933 skattetrekk	2 000	2 430
Sum	2 000	2 430



NOTER

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	121	100	12 100

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	20 018 687	19 828 443
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 706 911	190 244
Opptjent egenkapital 31.12	21 725 598	20 018 687

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS	Husbanken
Lånenummer:	152109014	11953059 0
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2016	1991
Rentesats:	2.70 %	2.90 %
Betingelser:		2 del lån, lån del 01 har flyttende rente, lån del 2 har fast rentesats 2,869 % utløper 1.04.2022
Beregnet innfridd:	01.02.2031	01.10.2023
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	19 029 000
Lånesaldo 01.01:	2 438 333	1 415 285
Avdrag i perioden:	220 000	363 291
Lånesaldo 31.12:	2 218 333	1 051 994
Saldo 5 år frem i tid:	1 136 666	0

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 185 327	21 768 618
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 802 239	38 802 239

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 865 000	49 865 000

5040 Nordseter Seniorborettslag



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	2 997 166	3 422 880
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 706 911	190 244
Avdrag langsiktig gjeld	-583 291	-615 958
B. Årets endringer disponible midler	1 123 620	-425 714
C. Disponible midler 31.12	4 120 786	2 997 166
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	4 501 324	3 204 725
- Kortsiktig gjeld	380 539	207 559
= Disponible midler 31.12	4 120 786	2 997 166



Til generalforsamlingen i Nordseter Seniorborettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordseter Seniorborettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 706 911. 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 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: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Lillestrøm, 7. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 448 548	4 355 961	4 473 234	4 445 654
Andre inntekter	50 989	42 878	50 000	50 000
Sum inntekter	4 499 537	4 398 839	4 523 234	4 495 654
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	26 292	29 074	21 200	26 700
Styrehonorar	150 000	150 000	160 500	150 000
Revisjonshonorar	6 269	6 269	7 500	6 300
Forretningsførerhonorar	127 188	123 220	127 000	130 240
Konsulent tjenester	62 786	18 410	50 000	55 000
Kontingenter	2 050	1 550	1 600	4 000
Drift og vedlikehold	670 356	2 146 976	565 000	1 005 000
Forsikringer	323 735	298 037	311 000	334 500
Festeavgift	233 174	233 174	233 200	233 200
Kommunale avgifter	707 731	668 776	704 000	743 100
Energi/fyring	17 923	25 228	30 000	26 250
Kabel-TV og bredbånd	353 373	383 702	375 000	371 000
Andre driftskostnader	28 735	28 958	31 000	48 360
Sum kostnader	2 709 612	4 113 375	2 617 000	3 133 650
Driftsresultat	1 789 925	285 464	1 906 234	1 362 004
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	23 113	30 851	4 000	2 000
Rentekostnader	106 127	126 072	123 000	86 520
Sum finansposter	-83 014	-95 220	-119 000	-84 520
Årets resultat	1 706 911	190 244	1 787 234	1 277 484
Overført til/fra egenkapital	1 706 911	190 244	0	0
Sum disponering	1 706 911	190 244	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	38 802 239	38 802 239
Sum anleggsmidler	38 802 239	38 802 239
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	3 578	27 665
Kortsiktige fordringer	7 571	0
Forskuddsbetalte kostnader	470 484	452 325
Bank	4 017 691	2 722 305
Skattetrekkskonto	2 000	2 430
Sum omløpsmidler	4 501 324	3 204 725
SUM EIENDELER	43 303 563	42 006 964
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	12 100	12 100
Opptjent egenkapital	21 725 598	20 018 687
Sum egenkapital	21 737 698	20 030 787
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeldsbrevlån	3 270 327	3 853 618
Borettsinnskudd	17 915 000	17 915 000
Sum langsiktig gjeld	21 185 327	21 768 618
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	3 875	17 478
Leverandørgjeld	307 212	127 212
Gjeld til off.myndigheter/feriepenge	4 506	5 239
Gjeld til selskap / beboer	64 826	57 511
Annen kortsiktig gjeld	119	118
Sum kortsiktig gjeld	380 539	207 559
Sum gjeld	21 565 865	21 976 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 303 563	42 006 964

Lillestrøm 31.12.20
Nordseter Seniorborettslag

Sted: _____, dato: _____

5040 Nordseter Seniorborettslag



BALANSE

Paul Gerard Franklin Vliegen
Styreleder

Ellen Dahl
Styremedlem

Iver Aastorp
Styremedlem

Britt K. Finanger
Styremedlem

5040 Nordseter Seniorborettslag
--