



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 453 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Helge Baisgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 974 220	3 001 632
Sum inntekter		2 974 220	3 001 632
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	154 035	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 641 129	3 740 461
Sum kostnader		2 795 164	3 888 791
Driftsresultat		179 056	-887 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 098	3 182
Sum finansinntekter		1 098	3 182
Annen rentekostnad		329 929	412 293
Sum finanskostnader		329 929	412 293
Netto finans		-328 831	-409 110
Ordinært resultat før skattekostnad		-149 775	-1 296 270
Ordinært resultat etter skattekostnad		-149 775	-1 296 270
Årsresultat		-149 775	-1 296 270
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-149 775	-1 296 270
Sum overføringer og disponeringer		-149 775	-1 296 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	36 467 200	36 467 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 374	26 861
Andre fordringer		164 840	338 586
Sum fordringer		188 214	365 447
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 791 028	2 158 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 791 028	2 158 700
Sum omløpsmidler		1 979 242	2 524 147
SUM EIENDELER		38 446 442	38 991 347
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 423 758	-3 273 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		3 423 758	3 273 984
Sum egenkapital		-3 419 558	-3 269 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	19 936 140	20 215 960
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	19 914 000	19 914 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 850 140	40 129 960
Sum langsiktig gjeld		39 850 140	40 129 960
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 627	291 058
Annen kortsiktig gjeld		1 838 234	1 840 112
Sum kortsiktig gjeld		2 015 861	2 131 170
Sum gjeld		41 866 001	42 261 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 446 442	38 991 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 351832

Enheten

Organisasjonsnummer: 942 453 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NORDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Helge Baisgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 942 453 221
AL NORDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 974 220	3 001 632
Sum inntekter		2 974 220	3 001 632
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	154 035	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 641 129	3 740 461
Sum kostnader		2 795 164	3 888 791
Driftsresultat		179 056	-887 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 098	3 182
Sum finansinntekter		1 098	3 182
Annen rentekostnad		329 929	412 293
Sum finanskostnader		329 929	412 293
Netto finans		-328 831	-409 110
Ordinært resultat før skattekostnad		-149 775	-1 296 270
Ordinært resultat etter skattekostnad		-149 775	-1 296 270
Årsresultat		-149 775	-1 296 270
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-149 775	-1 296 270
Sum overføringer og disponeringer		-149 775	-1 296 270



Organisasjonsnr: 942 453 221
AL NORDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	36 467 200	36 467 200
Sum varige driftsmidler		36 467 200	36 467 200
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		23 374	26 861
Andre fordringer		164 840	338 586
Sum fordringer		188 214	365 447
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 791 028	2 158 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 791 028	2 158 700
Sum omløpsmidler		1 979 242	2 524 147
SUM EIENDELER		38 446 442	38 991 347
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-3 423 758	-3 273 984
Sum opptjent egenkapital		3 423 758	3 273 984
Sum egenkapital		-3 419 558	-3 269 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	19 936 140	20 215 960



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	19 914 000	19 914 000
Sum annen langsiktig gjeld		39 850 140	40 129 960
Sum langsiktig gjeld		39 850 140	40 129 960
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 627	291 058
Annen kortsiktig gjeld		1 838 234	1 840 112
Sum kortsiktig gjeld		2 015 861	2 131 170
Sum gjeld		41 866 001	42 261 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 446 442	38 991 347



Organisasjonsnr: 942 453 221
AL NORDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 948 620	2 956 032	2 860 000	3 058 000
Andre inntekter	2	25 600	45 600	0	0
Sum inntekter		2 974 220	3 001 632	2 860 000	3 058 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	19 035	18 330	18 330	21 150
Styrehonorar	4	135 000	130 000	130 000	150 000
Avskrivninger	10	0	0	4 200	4 200
Revisjonshonorar	4	4 850	4 788	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		104 090	99 220	95 000	100 000
Konsulent tjenester	5	88 313	223 690	20 000	65 000
Kontingenter		16 867	16 055	20 100	20 100
Drift og vedlikehold	6	1 193 880	580 634	480 000	370 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	1 576 746	0	500 000
Forsikringer		182 432	169 079	174 200	189 200
Kommunale avgifter		707 209	756 592	650 000	675 000
Eiendomsskatt		104 578	99 210	91 000	91 000
Energi/fyring	7	51 366	28 171	15 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	8	142 616	142 007	150 000	150 000
Andre driftskostnader	9	44 928	44 269	41 300	44 300
Sum kostnader		2 795 164	3 888 791	1 894 630	2 415 450
Driftsresultat		179 056	-887 159	965 370	642 550
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 098	3 182	900	900
Rentekostnader		329 929	412 293	350 000	400 000
Sum finansposter		-328 831	-409 110	-349 100	-399 100
Årets resultat		-149 775	-1 296 270	616 270	243 450
Disponering:					
Udekket tap	12	-149 775	-1 296 270	0	0
Sum disponering		-149 775	-1 296 270	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	6 707 200	6 707 200
Bygninger	10, 15	29 760 000	29 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		23 374	26 861
Kortsiktige fordringer		2 528	0
Forskuddsbetalte kostnader		162 312	338 586
Bank		1 791 028	2 158 700
Sum omløpsmidler		1 979 242	2 524 147
SUM EIENDELER		38 446 442	38 991 347



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Udekket tap	12	-3 423 758	-3 273 984
Sum egenkapital		-3 419 558	-3 269 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	19 936 140	20 215 960
Borettsinnskudd	14, 15	19 914 000	19 914 000
Sum langsiktig gjeld		39 850 140	40 129 960
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 627	291 058
Påløpne renter		0	1 878
Annen kortsiktig gjeld		1 838 234	1 838 234
Sum kortsiktig gjeld		2 015 861	2 131 170
Sum gjeld		41 866 001	42 261 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 446 442	38 991 347

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Nordlia borettslag

Helge Baisgård
Styreleder

Heidi Ømes
Styremedlem

Terje Ågren
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.

Avskrivningsatts 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

	2021	2020
Felleskostnader	2 307 580	2 290 944
Stipulerte renter	350 064	350 064
Stipulerte avdrag	269 976	300 024
El bil	21 000	15 000
Sum	2 948 620	2 956 032

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Dugnadsbidrag	15 600	18 600
Andre innbetalinger	10 000	27 000
Sum	25 600	45 600



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	19 035	18 330
Sum	19 035	18 330

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	135 000	130 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 850	4 788
Sum	139 850	134 788

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	88 313	164 943
Teknisk bistand	0	51 029
Andre forvaltningstjenester	0	7 718
Sum	88 313	223 690

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	872 016	259 084
Vedlikehold VVS	27 761	0
Vedlikehold elektro	3 930	5 695
Vedlikehold utvendige anlegg	10 644	99 789
Vedlikehold garasjer	21 525	2 080
Vedlikehold ventilasjon	121 715	80 815
Brannsikring	0	1 046
Kostnader til dugnad	289	0
Egenandel forsikringskader	20 000	10 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	72 250	78 375
Gressklipping	43 750	43 750
Sum	1 193 880	580 634



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	51 366	28 171
Sum	51 366	28 171

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	142 616	142 007
Sum	142 616	142 007

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	7 538	11 243
Andre driftskostnader lokaler	0	60
Verktøy og redskaper	0	1 198
Skadedyrarb. & Soppkontroll	17 304	12 189
Kontorrekvisita	0	1 229
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	0	508
Generalforsamling/årsmøte	14 791	7 363
IT-Kostnader	420	3 654
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	542
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 979	3 602
Velferdskostnader	984	1 768
Sum	44 928	44 269

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 861	29 760 000	6 707 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 861	29 760 000	6 707 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 861	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	29 760 000	6 707 200
Antatt levetid i år :	5		



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-3 273 984	-1 977 714
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-149 775	-1 296 270
Udekket tap pr. 31.12	-3 423 758	-3 273 984

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	90497167794
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.54 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	20 215 960
Lånesaldo 01.01:	20 215 960
Avdrag i perioden:	279 820
Lånesaldo 31.12:	19 936 140
Saldo 5 år frem i tid:	17 167 076

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	39 850 140	40 129 960
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 467 200	36 467 200

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	41 914 000	41 914 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	392 976	514 252
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-149 775	-1 296 270
Opptak langsiktig gjeld	0	20 215 960
Avdrag langsiktig gjeld	-279 820	-19 040 966
B. Årets endringer disponible midler	-429 595	-121 276
C. Disponible midler 31.12	-36 618	392 976
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 979 242	2 524 147
- Kortsiktig gjeld	2 015 861	2 131 170
= Disponible midler 31.12	-36 618	392 976



Nordlia borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har siden ekstraordinær generalforsamling 25.10.21 bestått av:

Styreleder, Helge Baisgård, Glimmerveien 57
Nestleder, Terje Ågren, Lensmann Haaversens vei 88
Styremedlem, Heidi Ørnes, Lensmann Haaversens vei 8
Varamedlem, Annlaug Vegge Knapkog, Lensmann Haaversens vei 86
Varamedlem, Per-Rune Pelsholen, Lensmann Haaversens vei 78

Det ble ikke valgt nytt styre på ordinær generalforsamling 1.6.21. Saken ble utsatt til senere generalforsamling hvor det var mulig med fysisk møte. På den ekstraordinære generalforsamlingen 1.9.21, trekker fungerende styre seg som besto av:

Fungerende styreleder, Linda Krogstad Nestleder Marie Johannessen Kasserer Ole Kristian Karlsen Materialforvalter Hanna Hegge Sekretær Hilde Bolle

Selskapsinformasjon, bygninger og adresser

Nordlia borettslag har organisasjonsnummer 942453221 og ble stiftet 17.12.1986

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Bygningsadresser Borettslaget består av 42 andelsboliger, fordelt på 13 bygninger med adressene Lensmann Haaversensvei 4-98

Eiendommen har gnr 21 b og bnr 38 i Skedsmo Kommune

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 942453221.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Nordlia borettslag , 942453221.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå



Igjen i bollgen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget vil gjennomføre kontroll av lekeapparater (fotrinnvis ekstern). Det skal gjennomføres inspeksjon og vernerunde på eiendommen.

Det er startet et arbeid av tidligere styre med å utarbeide et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

Internkontrollforskriften ble vedtatt i 1996.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 1.6.21 har styre avholdt 6 styremøter, gjennomført ordinær generalforsamling 1.6.21 og ekstraordinær generalforsamling 1.9.21 hvor styret trakk seg. Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling 25.10.21 hvor nytt styre ble valgt.

Saker som styre har behandlet er i første omgang rutinesaker som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Internkontroll lekeplass
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Oppfølging av tvist med Drogseth AS, takrehabilitering
- Kontakt med fa Hus og Tillbygg for igangsettelse av utbedringer
- Godkjenning av utarbeidelse av inspeksjonsrapport hus fra Mycoteam, forslag til arbeidsmetode og fremdrift
- Utarbeidelse av liste oppfølging vedlikeholdsarbeider
- Dugnad

Saker som var satt opp på generalforsamlingen 1.6. til behandling og utsatt er:

- Forslag til vedtektsendring ang. villaventannlegg fra nr 18
- Forslag om vedtektsendring angående vedlikehold fra nr 44 - ekstravinduer loft og utbygg
- Forslag om å vurdere bytte av forretningsfører
- Forslag til vedtektsendring ifb oppgradering av Elbilanlegg og lading i borettslaget

NB benkeforslag kan ikke fremlegges på en generalforsamling, det er de sakene som er meldt inn som skal behandles. Styret har valgt å forholde seg til innmeldte forslag og vedtak om utsettelse.

Nytt styre valgt 25.10.21 har gjennomført 5 styremøter og har prioritert følgende saker:

Takrehabilitering (se vedlagte notat fra Bing Hodneland - datert 04.11.20. - generell informasjon) Tre boliger, 4,18 og 78 var rapportert med kondensskader som følge av feil utført arbeid i forbindelse med takarbeidene Drogseth AS hadde utført. Utbedringsarbeidet var satt i gang. I tillegg fikk styret ytterligere to hus meldt med



tilsvarende skader i desember, 38 og 26. Nå er de 5 husene reparert i tråd med konstruksjonsløsning fra Hus & Tilbygg og vurderinger fra Mycoteam AS. Planen var å fortsette arbeidet fra hus 6 da alle tak må repareres for feil utført håndverksarbeid, jfr rapporten fra PX Solution AS dat. 5.12.20. Det er denne rapporten skadeomfang er basert på, totalt ca kr 2.300.000,-. Imidlertid var ikke taket som forventet, takkonstruksjonen har både luftespalte med sutaksplater og diffusjonsåpen undertaksduk. Det er en konstruksjon av to ulike prinsipper for tak. Om det medfører skader er uvisst, men det utgjør en usikkerhet/økt risiko.

Etter møte 2.3.med Hus & Tilbygg, Mycoteam og styret var det enighet om at Hus & Tilbygg skulle søke bistand med rådgiver for denne type problemstillinger for en vurdering av preakseptabel løsning, eller tilnærmet. Videre arbeid er utsatt til forslag til løsning foreligger.

Hus 58 har i februar meldt skade som synes tilsvarende de 5 som er reparert. Hus og Tilbygg sjekker dette ut. Det er i noen av rapportene som tidligere er utarbeidet, meldt om fuktskader som er sjekket ut dvs at ikke alle fuktproblemer er knyttet til takrehabilitering men også bruk av boligen og endringer av ventilasjon, utbygging av loft osv.

Arbeidet som dette har økonomiske konsekvenser, totalt er det nå brukt ca kr. 1.060.000,-, hus 58 er ikke med i denne summen og resterende arbeid i 78.

Borettslagets forsikring. Det er et avsnitt i forsikringen som omhandler byggefeil, men styret har liten tro på at det er mulig å nå fram. Det kreves bl.a. at arbeidet er utført av autorisert personell noe vi pt. ikke kan dokumentere. Advokatfirma Bing Hodneland som håndterer saken mot Drogseth AS, har i tidligere notat også svart på muligheter for dekning i forsikringen. I notat dat. 23.4.21 anbefalte de å ikke forfølge noen av kravene mot forsikringsselskapet (meldt 4,18,26,42,58, 62, 78 og 84). I borettslagets tidligere forsikringsselskap Fremtind sine vilkår er dekningen for følgeskader av håndverker og entreprenørfeil regulert i p.2.4. Selve håndverksfeilen (skadeårsaken) er altså ikke dekket. Et annet unntak er det i samme vilkår er gjort unntak for "skade ved vanlig bruk, søl eller kondens" Selv om skadeårsaken er håndverker-eller entreprenørfeil, dekkes altså ikke skader so faller i denne kategorien. I notatet 23.4.21 gjorde Bing Hodneland videre styret oppmerksom på at fristen til å klage dersom en ønsket å overprøve avgjørelsene fra forsikringsselskapet, selv om klage ikke ble anbefalt, var 6 mnd, fristen er nå utløpt. Også innmeldte skader på hus 6 og 78 er meldt og avslått av forsikringsselskapet. Dersom det er mulig vil vi be om en skaderapport for å kvittere ut muligheten til å få kostnadsdekning.

Det er uheldig at borettslaget har byttet forsikringsselskap flere ganger, men gå ytterligere tilbake i tid tror vi har liten hensikt.

Bytte av forsikringsselskap for 2022 Medio desember fikk styre melding fra forsikringsselskapet Fremtind at de hadde satt opp forsikringen fra. kr 170.000 til kr 545.000, grunnet for mange skader innmeldt de 2 siste årene. Etter noen runder ble valget Protector som kom med et tilbud på årspremien lik premien for 21, dvs ca. kr. 172.000. Vi forespurte også IF hvor vi fikk et tilbud på kr 260.000 med egenandel kr 20000,-. Antall skadesaker må ned og styret sjekker derfor ut tilstanden på varmtvannstanker, i tillegg er egenandelen satt opp til kr 20.000. Styret vurderer ytterligere skadeforebyggende tiltak. Det er til syvende og sist dere som andelseiere med egenkontroll som kan påvirke dette mest, waterguard installert der det ikke er sluk for varmtvannstanker, eller kjøleskap koblet til vann, rengjøring av sluk, sjekk av slanger på vaskemaskin, oppvaskmaskin ol.

Vannmålere I desember 21 fikk borettslaget nytt brev fra Lillestrøm Kommune om at endelig frist for vannmåler er 31.12.22. (Borettslaget har tidligere søkt om utsettelse). Styret har egen innstilling til vedtak.

Behov for vedlikehold av kledning, balkonger øvre del, råteskader Styret har godkjent tilbud på reparasjon av endevegg i hus 4, skifte av kledning og isolasjon. Veggene hadde flere råteskader og var i dårlig forfatning. Arbeidet er utført, totalt kr



85.000,-.

Styret vil gå igjennom skader innmeldt fra beboerne for et kostnadsoverslag, herunder dårlig kledning og rekkverk/balkong øvre rekke. Det er også nevnt skader på boder og utfordring med reklamasjoner da firmaet er konkurs. se forøvrig p 5.2.

Hovedprioritering Styret prioriterer først og fremst forebygging av skader knyttet til takrehabiliteringen. Saken er omfattende, tildels komplisert og har store økonomiske konsekvenser for borettslaget. Det har vært flere oppfølgingsmøter med Hus & Tilbygg, statusrapporter og utforming av kontrakt. I tillegg har styret engasjert Mycoteam til å gjøre en kvalitetsvurdering av arbeidet som er utført så langt da styret ikke har kompetanse til å utføre dette selv. Videre rehabiliteringsarbeid må finansieres med låneopptak.

Julegrentening Det ble gjennomført et flott julearrangement med god tilslutning.

Informasjonsskriv Styret vil fortsette å sende skriv, meldinger til beboernes mailadresser, vennligst send oss melding hvis endringer av mailadresse

Rettslig tvist

Styret er i en rettslig tvist med Drogseth AS som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Slik saken nå står, forventer styret at vi slipper å betale ubetalte fakturaer. Saken henlegges til høsten.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 179 056 og et negativt årsresultat på - kr 149 775.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap. Årsaken til denne situasjonen knytter seg til konkursen med Drogseth AS hvor vi har ubetalte fakturaer på kr 1.7 mill som styret er rimelig trygg på ikke vil bli krevd betalt da dette beløpet dekker deler av borettslagets erstatningskrav på ca kr. 2,3 mill. Konkursboet gjøres opp senest 2 år etter og regnskapet vil da bli endret ved at fakturaene slettes i regnskapet. Vi har disponible midler på konto.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Felleskostnader ble økt 1.3.21, dermed stemmer det ikke helt ift. budsjett
- Større drift og vedlikeholdskostnader enn forutsatt grunnet feil/mangler i takrehab-prosjektet.

Det er utført vedlikehold på hus 4, 18 og 78, dekket kostnader til takvinduer ol som totalt utgjør ca kr 700.000 på post; Drift og vedlikehold.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 - kr 36 618. Dette skyldes at fakturaer fra Drogseth AS som styret har avvist, ennå ligger som kortsiktig gjeld i regnskapet. Det vil ta tid før dette finner sin endelige juridiske løsning og i samarbeid med revisor er det besluttet at fakturaene blir liggende. Styret forventer avslutning av konkursboet til Drogseth AS til høsten - 2 års frist. Borettslaget har likviditet til den daglige driften.

Det **er ikke** foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. **Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.**

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.



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

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

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 2%.

Får vi kontroll med antall skader, slipper vi å øke denne posten

Kommunale avgifter

Det er ikke lagt til grunn en økning forhold til 2021. Styret budsjetterte med de tallene en hadde og har lagt seg på kr 675000, men forbruk er kr 707.209. Det som kan påvirke denne posten er installasjon av vannmåler, noe mindre med vannmåler sentralt for borettslaget, velges individuelle målere vil andelseierne ta deler av denne kostnaden.

Drift og vedlikehold, bygg vil måtte økes i tråd med det reparasjonsarbeidet som vil pågå på alle hus etter feilene som er gjort av Drogseth AS. Styret har beregnet kostnader til arbeidene til ca kr 3,2mill på resterende hus som vil bli lånefinansiert. På tidspunktet vi satte opp budsjettet hadde vi ingen god informasjon på kostnader og omfang, dette ble det jobbet med sammen med Hus & Tillbygg i mars 22.

I tillegg har bygningsmassen skader på kledning særlig yttervegger som må tas for å unngå ytterligere skader, dette er det ikke tatt hensyn til da styret ikke hadde oversikt over omfang eller kostnader da budsjettet ble utarbeidet. Dette arbeidet dekkes av lån.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Ved at borettslaget må oppta ytterligere lån, vil finanskostnadene øke i 22 (se egen sak i innkallingen)

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Fortsette med å utbedre takene i tråd med de løsninger som en kommer frem til, til alle hus er reparert/sjekket
- Reparasjon av kledning som er rapportert
- Rekkverk på balkonger som er i en elendig forfatning (noen boliger gjenstår)



Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA (Ace), polise nr 2724906. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 20.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. *Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.*

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. og styret kontaktes. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon.

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Om vedtektsfestet:

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 30 parkeringsplasser og 42 garasjer.

Idag har 5 lading i øvre rekke og 12 i nedre garasjerekke. Styret legger frem på generalforsamlingen forslag til el-bil lading av alle garasjer nedre rekke, se p. forslag i innkallingen

Driften av borettslaget

Borettslaget har egen avtale med Bjørn Arne Landen om snømåking og strøing

Borettslaget har egen henger som kan leies etter avtale med styre. Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret.

Borettslagets styre kan treffes i normal kontortid eller ved spesielle hendinger til styrets representanter og e-post nordlia@borettslag.net

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 948 620	2 956 032	2 860 000	3 058 000
Andre inntekter	2	25 600	45 600	0	0
Sum inntekter		2 974 220	3 001 632	2 860 000	3 058 000
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	19 035	18 330	18 330	21 150
Styrehonorar	4	135 000	130 000	130 000	150 000
Avskrivninger	10	0	0	4 200	4 200
Revisjonshonorar	4	4 850	4 788	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		104 090	99 220	95 000	100 000
Konsulenttjenester	5	88 313	223 690	20 000	65 000
Kontingenter		16 867	16 055	20 100	20 100
Drift og vedlikehold	6	1 193 880	580 634	480 000	370 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	1 576 746	0	500 000
Forsikringer		182 432	169 079	174 200	189 200
Kommunale avgifter		707 209	756 592	650 000	675 000
Eiendomsskatt		104 578	99 210	91 000	91 000
Energi/fyring	7	51 366	28 171	15 000	30 000
Kabel-TV og bredbånd	8	142 616	142 007	150 000	150 000
Andre driftskostnader	9	44 928	44 269	41 300	44 300
Sum kostnader		2 795 164	3 888 791	1 894 630	2 415 450
Driftsresultat		179 056	-887 159	965 370	642 550
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 098	3 182	900	900
Rentekostnader		329 929	412 293	350 000	400 000
Sum finansposter		-328 831	-409 110	-349 100	-399 100
Årets resultat		-149 775	-1 296 270	616 270	243 450
Disponering:					
Udekket tap	12	-149 775	-1 296 270	0	0
Sum disponering		-149 775	-1 296 270	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	6 707 200	6 707 200
Bygninger	10, 15	29 760 000	29 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 467 200	36 467 200
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		23 374	26 861
Kortsiktige fordringer		2 528	0
Forskuddsbetalte kostnader		162 312	338 586
Bank		1 791 028	2 158 700
Sum omløpsmidler		1 979 242	2 524 147
SUM EIENDELER		38 446 442	38 991 347



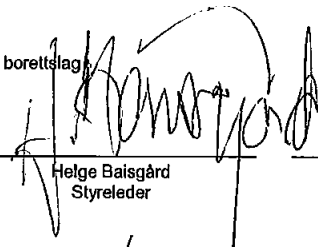
BALANSE


	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Udekket tap	12	-3 423 758	-3 273 984
Sum egenkapital		-3 419 558	-3 269 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	19 936 140	20 215 960
Borettsinnskudd	14, 15	19 914 000	19 914 000
Sum langsiktig gjeld		39 850 140	40 129 960
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 627	291 058
Påløpne renter		0	1 878
Annen kortsiktig gjeld		1 838 234	1 838 234
Sum kortsiktig gjeld		2 015 861	2 131 170
Sum gjeld		41 866 001	42 261 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 446 442	38 991 347


Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Nordlia borettslag


Helge Baisgård
Styreleder


Heidi Ørnes
Styremedlem


Terje Agren
Styremedlem

Sulesstom, den 30. 3. 22.



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

	2021	2020
Felleskostnader	2 307 580	2 290 944
Stipulerte renter	350 064	350 064
Stipulerte avdrag	269 976	300 024
El bil	21 000	15 000
Sum	2 948 620	2 956 032

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Dugnadbidrag	15 600	18 600
Andre innbetalinger	10 000	27 000
Sum	25 600	45 600



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	19 035	18 330
Sum	19 035	18 330

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	135 000	130 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 850	4 788
Sum	139 850	134 788

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	88 313	164 943
Teknisk bistand	0	51 029
Andre forvaltningstjenester	0	7 718
Sum	88 313	223 690

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	872 016	259 084
Vedlikehold VVS	27 761	0
Vedlikehold elektro	3 930	5 695
Vedlikehold utvendige anlegg	10 644	99 789
Vedlikehold garasjer	21 525	2 080
Vedlikehold ventilasjon	121 715	80 815
Brannsikring	0	1 046
Kostnader til dugnad	289	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	10 000
Snøbrøyting/strøing/feiling	72 250	78 375
Gressklipping	43 750	43 750
Sum	1 193 880	580 634



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	51 366	28 171
Sum	51 366	28 171

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	142 616	142 007
Sum	142 616	142 007

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	7 538	11 243
Andre driftskostnader lokaler	0	60
Verktøy og redskaper	0	1 198
Skadedyrarb. & Soppkontroll	17 304	12 189
Kontorrekvisita	0	1 229
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	0	508
Generalforsamling/årsmøte	14 791	7 363
IT-Kostnader	420	3 654
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	542
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 979	3 602
Velferdskostnader	984	1 768
Sum	44 928	44 269

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 861	29 760 000	6 707 200
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 861	29 760 000	6 707 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 861	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	29 760 000	6 707 200
Antatt levetid i år :	5		



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-3 273 984	-1 977 714
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-149 775	-1 296 270
Udekket tap pr. 31.12	-3 423 758	-3 273 984

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	90497167794
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1,54 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	20 215 960
Lånesaldo 01.01:	20 215 960
Avdrag i perioden:	279 820
Lånesaldo 31.12:	19 936 140
Saldo 5 år frem i tid:	17 167 076

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	39 850 140	40 129 960
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 467 200	36 467 200

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	41 914 000	41 914 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	392 976	514 252
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-149 775	-1 296 270
Opptak langsiktig gjeld	0	20 215 960
Avdrag langsiktig gjeld	-279 820	-19 040 966
B. Årets endringer disponible midler	-429 595	-121 276
C. Disponible midler 31.12	-36 618	392 976
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 979 242	2 524 147
- Kortsiktig gjeld	2 015 861	2 131 170
= Disponible midler 31.12	-36 618	392 976



Til generalforsamlingen i Nordlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordlia Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 149 775. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>.

Lillestrøm, 5. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor

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

