



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 103 881
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBØDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbyggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sissel Rolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 324 928	1 197 072
Sum inntekter		1 324 928	1 197 072
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 708	45 982
Annen driftskostnad	3,4,5	948 823	1 281 443
Sum kostnader		994 532	1 327 424
Driftsresultat		330 396	-130 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 483	13 528
Sum finansinntekter		27 483	13 528
Annen rentekostnad		169 003	102 399
Sum finanskostnader		169 003	102 399
Netto finans		141 520	88 871
Ordinært resultat før skattekostnad		188 877	-219 224
Ordinært resultat etter skattekostnad		188 877	-219 224
Årsresultat		188 876	-219 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 876	-219 223
Sum overføringer og disponeringer		188 876	-219 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 689 000	13 689 000
Sum varige driftsmidler		13 689 000	13 689 000
Sum anleggsmidler		13 689 000	13 689 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 371	0
Andre fordringer		127 378	115 034
Sum fordringer		132 749	115 034
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 546	769 284
Sum omløpsmidler		945 296	884 319
SUM EIENDELER		14 634 296	14 573 319
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 261 809	6 072 933
Sum opptjent egenkapital		6 261 809	6 072 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		6 263 809	6 074 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 024 964	3 208 300
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 213 000	5 213 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 237 964	8 421 300
Sum langsiktig gjeld		8 237 964	8 421 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 855	68 276
Annen kortsiktig gjeld		37 668	8 810
Sum kortsiktig gjeld		132 523	77 086
Sum gjeld		8 370 487	8 498 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 634 296	14 573 319
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	8 237 964	8 421 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364151

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 103 881
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBØDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sissel Rolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.05.2024



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 324 928	1 197 072
Sum inntekter		1 324 928	1 197 072
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 708	45 982
Annen driftskostnad	3, 4, 5	948 823	1 281 443
Sum kostnader		994 532	1 327 424
Driftsresultat		330 396	-130 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 483	13 528
Sum finansinntekter		27 483	13 528
Annen rentekostnad		169 003	102 399
Sum finanskostnader		169 003	102 399
Netto finans		141 520	88 871
Ordinært resultat før skattekostnad		188 877	-219 224
Ordinært resultat etter skattekostnad		188 877	-219 224
Årsresultat		188 876	-219 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 876	-219 223
Sum overføringer og disponeringer		188 876	-219 223



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

6

13 689 000

13 689 000

Sum varige driftsmidler

13 689 000

13 689 000

Sum anleggsmidler

13 689 000

13 689 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

5 371

0

Andre fordringer

127 378

115 034

Sum fordringer

132 749

115 034

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

812 546

769 284

Sum omløpsmidler

945 296

884 319

SUM EIENDELER

14 634 296

14 573 319

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

7

2 000

2 000

Sum innskutt egenkapital

2 000

2 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8

6 261 809

6 072 933

Sum opptjent egenkapital

6 261 809

6 072 933

Sum egenkapital

6 263 809

6 074 933

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

9

3 024 964

3 208 300

Øvrig langsiktig gjeld

10

5 213 000

5 213 000



Sum annen langsiktig gjeld		8 237 964	8 421 300
Sum langsiktig gjeld		8 237 964	8 421 300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 855	68 276
Annen kortsiktig gjeld		37 668	8 810
Sum kortsiktig gjeld		132 523	77 086
Sum gjeld		8 370 487	8 498 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 634 296	14 573 319
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	8 237 964	8 421 300



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 285 128	1 168 272	1 250 026
Andre driftsinntekter		39 800	28 800	28 800
Sum inntekter		1 324 928	1 197 072	1 278 826
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	45 708	45 982	46 781
Revisjonshonorar	3	8 875	8 250	8 800
Årskontigent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar bbl		99 342	93 276	99 339
Kommunale avgifter		312 188	284 561	305 000
TV og Internett		143 944	140 040	155 000
Forsikring		47 291	44 223	47 000
Vaktmestertjenester abbl		51 190	48 050	45 000
Vedlikehold	4	166 554	512 864	179 000
Elektrisk energi		47 635	52 330	50 000
Andre driftskostnader	5	65 804	91 849	88 500
Sum driftskostnader		994 532	1 327 424	1 030 420
Driftsresultat		330 396	-130 352	248 406
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		27 483	13 528	1 000
Rentekostnad		169 003	102 399	132 000
Avdrag		0	0	183 336
Resultat av finansinntekt- og kostnad		141 520	88 871	314 336
Årsresultat		188 876	-219 223	-65 930
Overført opptjent egenkapital		188 876	-219 223	0
Sum disponert		188 876	-219 223	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	13 689 000	13 689 000
Sum anleggsmidler		13 689 000	13 689 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 371	0
Andre fordringer		127 378	115 034
Innestående på driftskonto		812 546	769 284
Sum omløpsmidler		945 296	884 319
SUM EIENDELER		14 634 296	14 573 319



Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	2 000	2 000
Oppjent egenkapital	8	6 261 809	6 072 933
Sum egenkapital		6 263 809	6 074 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 024 964	3 208 300
Borettsinnskudd	10	5 213 000	5 213 000
Sum langsiktig gjeld		8 237 964	8 421 300
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 772	0
Leverandørgjeld		94 855	68 276
Annen kortsiktig gjeld		7 896	8 810
Sum kortsiktig gjeld		132 523	77 086
Sum gjeld		8 370 487	8 498 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 634 296	14 573 319
Pantestillelser	11	8 237 964	8 421 300
Nordbødalen Borettslag			
Arendal . 15.03.2024			

Sissel Rolstad
Styreleder

Trude Einhaug
Styremedlem

Baran Azimi
Styremedlem

21 Nordbødalen Borettslag



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	807 233	1 209 792
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	188 876	-219 223
Avdrag langsiktig gjeld	-183 336	-183 336
B. Periodens endringer disponible midler	5 540	-402 559
C. Disponible midler	812 773	807 233
Omløpsmidler	945 296	884 319
- Kortsiktig gjeld	132 523	77 086
Disponible midler	812 773	807 233



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5120 Ekstrahjelp	0	500
5150 Opptjente feriepenger	60	-200
5300 Styrehonorar	40 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 711
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	8	-28
Sum	45 708	45 982

Borettslaget har ingen faste ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	8 875	8 250
Sum	8 875	8 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	2 499	3 404
6602 Vedlikehold Elektro	35 636	7 520
6604 Vedlikehold Utvendig	62 832	77 807
6605 Vedlikehold Heis	50 582	52 989
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	11 004	10 400
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	356 744
6650 Lovpålagt HMS	4 000	4 000
Sum	166 554	512 864

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	0	36 500
6390 Anticimex, Container	10 335	9 681
6619 Andre driftskostnader	14 164	2 607
6620 Snørydding	33 059	33 250
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	500	1 016
7720 Generalforsamling	2 675	3 732
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 571	2 562
Sum	65 804	91 849



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	13 689 000
Bokført verdi 31.12	13 689 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 20 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	6 072 933	6 292 156
Grunnkapital	2 000	2 000
Årets resultat	188 876	-219 223
Sum egenkapital 31.12	6 263 809	6 074 933



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Lånenummer:	21001
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2010
Rentesats:	6.02 %
Betingelser:	Flytende NIBOR rente
	+ 1,30 % margin
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 208 300
Avdrag i perioden:	183 336
Lånesaldo 31.12:	3 024 964

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 21001	4	160 616	642 464
	8	155 579	1 244 632
	2	146 052	292 104
	1	144 667	144 667
	3	143 282	429 846
	1	138 540	138 540
	1	132 706	132 706



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 8 237 964,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 13 689 000,-.

21 Nordbødalen Borettslag



Resultat og balanse med noter for Nordbødalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbødalen Borettslag

Styreleder	Sissel Rolstad (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Baran Azimi (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Trude Einhaug (sign.)	14.03.2024



Til generalforsamlingen i Nordbødalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbødalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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. Betyggende 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. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-20 15:28

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.