



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	977 486 785
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NESBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Eirik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 593 985	1 500 865
Annen driftsinntekt	13	390 124	376 353
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 984 109</b>	<b>1 877 218</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 032 683	863 914
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 089 733</b>	<b>920 964</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>894 376</b>	<b>956 253</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 070	9 390
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		15 708	17 496
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 638</b>	<b>-8 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>887 738</b>	<b>948 147</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>887 738</b>	<b>948 147</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	887 738	948 147
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>887 738</b>	<b>948 147</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	27 966 035	27 966 035
Sum varige driftsmidler		27 966 035	27 966 035
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 966 035	27 966 035
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 435	7 021
Andre fordringer		52 361	37 588
Sum fordringer		75 796	44 609
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 863	352 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 863	352 206
Sum omløpsmidler		292 659	396 815
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 258 694</b>	<b>28 362 850</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	14 972 061	14 084 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 972 061</b>	<b>14 084 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 974 461</b>	<b>14 086 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	834 250	1 689 493
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	12 388 847	12 531 307
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 223 097</b>	<b>14 220 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 361	45 758
Annen kortsiktig gjeld		8 775	9 569
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 136</b>	<b>55 327</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 284 233</b>	<b>14 276 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 258 694</b>	<b>28 362 850</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 465650

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 486 785  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NESBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 977 486 785  
NESBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 593 985	1 500 865
Annen driftsinntekt	13	390 124	376 353
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 984 109</b>	<b>1 877 218</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 032 683	863 914
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 089 733</b>	<b>920 964</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>894 376</b>	<b>956 253</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 070	9 390
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		15 708	17 496
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 638</b>	<b>-8 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>887 738</b>	<b>948 147</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>887 738</b>	<b>948 147</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	887 738	948 147
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>887 738</b>	<b>948 147</b>



Organisasjonsnr: 977 486 785  
NESBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 15	27 966 035	27 966 035
Sum varige driftsmidler		27 966 035	27 966 035
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 966 035	27 966 035
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 435	7 021
Andre fordringer		52 361	37 588
Sum fordringer		75 796	44 609
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 863	352 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 863	352 206
Sum omløpsmidler		292 659	396 815
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 258 694</b>	<b>28 362 850</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	12	14 972 061	14 084 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 972 061</b>	<b>14 084 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 974 461</b>	<b>14 086 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	834 250	1 689 493
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	12 388 847	12 531 307
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 223 097</b>	<b>14 220 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 361	45 758
Annen kortsiktig gjeld		8 775	9 569
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 136</b>	<b>55 327</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 284 233</b>	<b>14 276 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 258 694</b>	<b>28 362 850</b>



Organisasjonsnr: 977 486 785  
NESBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Folketrygdavgift	7050.00	7050.00
Andre ytelser	50000.00	50000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	57050.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Nesbakken Borettslag avholdes 4. mai 2023  
kl 18.00 .  
Sted: Nesåsen Barnehage

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Lørenskog, 13.april 2023

I styret for Nesbakken Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 4. mai 2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSMELDING FOR 2022**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar: kr. 50 000,00

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Ingen innkomne saker

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 eller 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

F) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



### VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

**1. Som styreleder foreslås:**

Navn: IKKE PÅ VALG for ... år Adresse.....

**2. Som styremedlemmer foreslås:**

- 1. Navn: NINA SANDVÅG for 2 år Adresse: GLIMMERVN 87
- 2. Navn:..... for ... år Adresse.....
- 3. Navn:..... for ... år Adresse.....
- 4. Navn:..... for ... år Adresse.....

**3. Som varamedlemmer foreslås:**

- 1. Navn: NILS JACOB HOG HANSEN Adresse: GLIMMERVN 97
- 2. Navn: ELSE ELFSTROT Adresse: GLIMMERVN 77
- 3. Navn:..... Adresse.....
- 4. Navn:..... Adresse.....

**4. Som valgkomité foreslås:**

- 1. Navn: KJUT ERIK TVEIT Adresse: GLIMMERVN 11
- 2. Navn: KIL FINSTAD Adresse: GLIMMERVN 93
- 3. Navn:..... Adresse.....


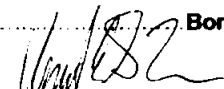
**5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):**

- 1. Navn: TRYGVE GAMMASETER Adresse: GLIMMERVN 63
- 2. Navn:..... Adresse.....
- 3. Navn:..... Adresse.....

**Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):**

- 1. Navn: RIA SYLVANUS STANØEN Adresse: GLIMMERVN 75
- 2. Navn:..... Adresse.....
- 3. Navn:..... Adresse.....

Dato 21.1.2023 - 2023

I valgkomiteen for NESBAKKEN Borettslag  
 



## Nesbakken Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Trygve Gammelsæter	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder	Rita Standahl	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Sidsel Lehnskaugen	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

	: Nils Jacob Holt Hansen	(valgt for 1 år i 2022)
)1	: Else Elfstedt	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

:Knut Erik Tveten  
:Kim Finstad  
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

	:Trygve Gammelsæter	som delegat
	:Rita Standahl	som varadelegat

### SELSKAPSINFORMASJON

Nesbakken Borettslag ble stiftet 2. april 1997 og har organisasjonsnummer 977486785

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 977486785@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Nesbakken Borettslag, 977486785  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**



Borettslaget består av 24 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger med adresse Glimmerveien 65 – 111.

Eiendommen har gnr. 88, bnr. 38 i Lørenskog 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

### **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Avklaring av VA-anlegg – eierforhold Lørenskog kommune*
  
- *Beboermøte*
- *Info – rundskriv - hjemmesider*
- *Dugnad*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 13.04.2023.



**Nesbakken Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Nesbakken Borettslag org.nr. 977486785



## Resultatregnskap 2022

Nesbakken Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 593 985	1 500 865	1 590 866	1 555 513
Annen driftsinntekt		0	48 291	0	0
Nedskrivning IN-gjeld	13	390 124	328 062	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 984 109</b>	<b>1 877 218</b>	<b>1 590 866</b>	<b>1 555 513</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Konsulenttjenester	3	132 336	119 514	113 053	112 884
Kontingenter		9 793	9 638	11 186	10 000
Rep og vedlikehold	4	206 804	148 665	72 000	72 000
Forsikringer		102 943	91 326	96 100	113 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	345 530	307 948	354 000	380 000
Energi og fyring	6	80 521	50 682	49 500	82 000
Kabel-TV og telefoni	7	83 013	71 280	75 000	95 000
Driftskostnader	8	55 854	49 654	49 000	50 000
Leiekostnader		419	0	0	0
Andre driftskostnader	9	15 349	15 207	21 000	20 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		120	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 089 733</b>	<b>920 964</b>	<b>897 889</b>	<b>992 434</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>894 377</b>	<b>956 253</b>	<b>692 977</b>	<b>563 079</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		9 070	9 390	500	0
Finanskostnad		15 708	17 496	20 000	12 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-6 638</b>	<b>-8 106</b>	<b>-19 500</b>	<b>-12 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>887 738</b>	<b>948 147</b>	<b>673 477</b>	<b>551 079</b>
Overført til annen egenkapital	12	887 738	948 147	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>887 738</b>	<b>948 147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Nesbakken Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nesbakken Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	27 966 035	27 966 035
Sum varige driftsmidler		27 966 035	27 966 035
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 966 035</b>	<b>27 966 035</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		52 361	37 588
Kundefordringer		23 435	7 021
Sum fordringer		75 796	44 609
Bankinnskudd, kasse o.l.		216 863	352 206
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>292 659</b>	<b>396 815</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 258 694</b>	<b>28 362 850</b>

Balanserapport 2022 for Nesbakken Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Nesbakken Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Annen egenkapital	12	14 972 061	14 084 323
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 974 461</b>	<b>14 086 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	834 250	1 689 493
IN-Gjeld	13	688 847	831 307
Borettsinnskudd	14	11 700 000	11 700 000
Sum langsiktig gjeld		13 223 097	14 220 800
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 361	45 758
Annen kortsiktig gjeld		8 775	9 569
Sum kortsiktig gjeld		61 136	55 327
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 284 233</b>	<b>14 276 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 258 694</b>	<b>28 362 850</b>

Nesbakken Borettslag

Trygve Gammelsæter  
Styrets leder

Rita Standahl  
Styremedlem

Sidsel Lehnskaugen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Nesbakken Borettslag



## 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 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	604 256	666 492	670 000	554 000
Generelle felleskostnader	919 245	776 500	850 466	935 513
Parkeringsplasser	54 900	40 500	50 400	54 000
Renter IN	15 584	17 373	20 000	12 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 593 985</b>	<b>1 500 865</b>	<b>1 590 866</b>	<b>1 555 513</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.



Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	73 904	71 820	73 903	77 259
HMS	1 313	0	0	0
Juridisk rådgivning	10 094	0	0	0
Revisjon	5 063	5 063	5 150	5 150
Teknisk bistand	0	3 475	0	0
Tilleggstjenester	13 556	13 415	13 000	14 025
Vedlikeholdsplan	28 406	25 741	21 000	16 450
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>132 336</b>	<b>119 514</b>	<b>113 053</b>	<b>112 884</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	14 755	15 000	15 000
Bygninger	174 383	115 253	30 000	30 000
Egenandel	0	0	12 000	12 000
Elektro	9 247	17 713	5 000	5 000
Garasjer	0	0	5 000	5 000
Utvendig anlegg	23 174	944	5 000	5 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>206 804</b>	<b>148 665</b>	<b>72 000</b>	<b>72 000</b>



## Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	345 530	307 948	354 000	380 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>345 530</b>	<b>307 948</b>	<b>354 000</b>	<b>380 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	80 521	50 682	49 500	82 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>80 521</b>	<b>50 682</b>	<b>49 500</b>	<b>82 000</b>

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	83 013	71 280	75 000	95 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>83 013</b>	<b>71 280</b>	<b>75 000</b>	<b>95 000</b>

## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	45 004	41 409	39 000	39 000
Søppeltømming / container	10 850	8 245	10 000	11 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>55 854</b>	<b>49 654</b>	<b>49 000</b>	<b>50 000</b>



## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	180	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	0	2 000	2 000
Verktøy og redskaper	0	0	1 000	1 000
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Annet	0	0	12 000	13 000
Generalforsamling	500	669	4 000	2 000
Lisenser/software	12 278	11 640	0	0
Velferd	172	0	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>12 949</b>	<b>12 309</b>	<b>16 000</b>	<b>15 000</b>
Bank og kortgebyrer	2 400	2 718	2 000	2 400
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 400</b>	<b>2 718</b>	<b>2 000</b>	<b>2 400</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>15 349</b>	<b>15 207</b>	<b>21 000</b>	<b>20 400</b>

## Note 10 Anleggsmidler

	<b>Avfallsanlegg</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	182 938
Anskaffelseskost pr.31.12	182 938
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	182 938
Anskaffelsesår	2011



	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	27 966 035
Anskaffelseskost pr.31.12	27 966 035
Bokført verdi pr.31.12	27 966 035
Anskaffelsesår	1998

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 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2400 fordelt på 24 à kr. 100.

#### Note 12 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	14 084 323	13 136 176
Tilført til/fra EK fra årets resultat	887 738	948 147
Sum opptjent egenkapital 31.12	14 972 061	14 084 323



## Note 13 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>11440464 3</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1999
Rentesats:	1,732 %
Beregnet innfridd:	01.07.2024
Oppr. lånebeløp:	16 265 000
Lånesaldo 01.01:	1 689 493
Opptak i perioden:	0
Avdrag i perioden:	607 580
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>834 250</b>
Andelssaldo 01.01:	831 307
Innbetalt IN i perioden:	247 663
Nedskrevet andelssaldo:	390 124
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>688 847</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 523 097</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter geldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

## Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	13 223 097	14 220 800
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	27 966 035	27 966 035
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	27 965 000	27 965 000

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

## Note 16 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>341 488</b>	<b>387 895</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	887 738	948 147
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-607 580	-666 492
Nedskrivning IN-gjeld	-390 124	-328 062
B. Årets endring i disponible midler	-109 966	-46 406
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>231 522</b>	<b>341 488</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	292 659	396 815
- Kortsiktig gjeld	61 136	55 327
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>231 523</b>	<b>341 488</b>



## 38 2022 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Gammelsæter, Trygve Steinar** 2023-04-13

Identifikasjon

 Gammelsæter, Trygve Steinar

Navn Dato  
**Johansen, Rita Synnøve** 2023-04-04  
**Standahl**

Identifikasjon

 Johansen, Rita Synnøve  
Standahl

Navn Dato  
**Lehnskaugen, Sidsel** 2023-04-04

Identifikasjon

 Lehnskaugen, Sidsel



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Nesbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesbakken Borettslag som viser et overskudd på NOK 887 738. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.

SIGNICAT



## *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. Feilinformasjon kan 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>.

Lillestrøm, 16. april 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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.

SIGNICAT