



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 939 359
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE ØREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torgg 5/7
3015 DRAMMEN

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: Inger Stenersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 26.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	644 688	644 688
Sum inntekter		644 688	644 688
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	36 512	36 512
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	367 270	443 034
Sum kostnader		403 782	479 546
Driftsresultat		240 906	165 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		181	491
Annen finansinntekt		2 588	2 688
Sum finansinntekter		2 769	3 179
Annen rentekostnad		50 406	35 214
Sum finanskostnader		50 406	35 214
Netto finans		-47 637	-32 035
Ordinært resultat før skattekostnad		193 269	133 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 269	133 107
Årsresultat		193 269	133 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 269	133 108
Sum overføringer og disponeringer		193 269	133 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	1 112 955	1 112 955
Sum varige driftsmidler		1 112 955	1 112 955
Sum anleggsmidler		1 112 955	1 112 955
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30	4 557
Andre fordringer	12	18 684	17 604
Sum fordringer		18 714	22 161
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 630	217 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 630	217 771
Sum omløpsmidler		295 344	239 932
SUM EIENDELER		1 408 299	1 352 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-419 283	-612 552



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-419 283	-612 552
Sum egenkapital	13	-418 083	-611 352
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 707 067	1 786 865
Øvrig langsiktig gjeld		72 000	72 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 779 067	1 858 865
Sum langsiktig gjeld		1 779 067	1 858 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	15	31 761	99 644
Annen kortsiktig gjeld	16	15 554	5 730
Sum kortsiktig gjeld		47 315	105 374
Sum gjeld		1 826 382	1 964 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 408 299	1 352 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418740

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 939 359
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE ØREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torgg 5/7
3015 DRAMMEN

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: Inger Stenersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 954 939 359
NEDRE ØREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	644 688	644 688
Sum inntekter		644 688	644 688
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	36 512	36 512
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	367 270	443 034
Sum kostnader		403 782	479 546
Driftsresultat		240 906	165 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		181	491
Annen finansinntekt		2 588	2 688
Sum finansinntekter		2 769	3 179
Annen rentekostnad		50 406	35 214
Sum finanskostnader		50 406	35 214
Netto finans		-47 637	-32 035
Ordinært resultat før skattekostnad		193 269	133 107
Ordinært resultat etter skattekostnad		193 269	133 107
Årsresultat		193 269	133 108
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		193 269	133 108
Sum overføringer og disponeringer		193 269	133 108



Organisasjonsnr: 954 939 359
NEDRE ØREN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

11	1 112 955	1 112 955
	1 112 955	1 112 955

Sum anleggsmidler

	1 112 955	1 112 955
--	------------------	------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer

	30	4 557
12	18 684	17 604
	18 714	22 161

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	276 630	217 771
	276 630	217 771

Sum omløpsmidler

	295 344	239 932
--	----------------	----------------

SUM EIENDELER

	1 408 299	1 352 887
--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

	1 200	1 200
	1 200	1 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

	-419 283	-612 552
	-419 283	-612 552

Sum egenkapital

13	-418 083	-611 352
----	-----------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner

14	1 707 067	1 786 865
----	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld		72 000	72 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 779 067	1 858 865
Sum langsiktig gjeld		1 779 067	1 858 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	15	31 761	99 644
Annen kortsiktig gjeld	16	15 554	5 730
Sum kortsiktig gjeld		47 315	105 374
Sum gjeld		1 826 382	1 964 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 408 299	1 352 887



Organisasjonsnr: 954 939 359
NEDRE ØREN 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



Disponible midler Nedre Øren Borettslag

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2022	Ar 2021
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	134 558	158 013
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	193 269	133 108
Tilgang Bygg	0	-68 903
Opptak lån / avdrag på lån	-79 798	-87 660
Årets endring i disponible midler	113 471	-23 455
Disponible midler 31.12	248 029	134 558



Resultatregnskap Nedre Øren Borettslag - 2022-12

	Note	Regnskap År 2022	Regnskap År 2021	Budsjett År 2022	Budsjett År 2023
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	644 688	644 688	644 688	689 760
Sum inntekter		644 688	644 688	644 688	689 760
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	4 512	4 512	4 512	4 512
Styrehonorar	3	32 000	32 000	32 000	32 000
Revisjonshonorar	4	3 250	4 209	3 300	3 400
Honorar forretningsfører		68 142	65 838	68 140	70 116
Vedlikehold	5	11 338	88 394	86 000	86 000
Kjøp av tjenester	6	51 031	54 004	76 000	74 000
Tv/bredbånd		60 001	68 257	70 000	75 000
Forsikringer	7	25 935	23 165	26 000	31 000
Kommunale avgifter	8	132 388	118 237	123 400	141 500
Strøm og annen energi	9	10 227	9 179	8 800	10 000
Andre driftskostnader	10	4 958	11 751	9 000	12 000
Sum driftskostnader		403 782	479 545	507 152	539 528
Driftsresultat		240 906	165 143	137 536	150 232
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		181	491	0	0
Andre finansinntekter		2 588	2 688	0	0
Rentekostnader		50 406	35 214	50 275	97 349
Sum finansinntekter / finanskostnader		-47 637	-32 035	-50 275	-97 349
Årets resultat		193 269	133 108	87 261	52 883
Disponering:					
Overført annen egenkapital		193 269	133 108	0	0
Sum disponeringer		-193 269	-133 108	0	0

klientnr. 30 Nedre Øren Borettslag org.nr. 954939359



Balanse - Nedre Øren Borettslag - 2022-12

	Note	Ar 2022	Ar 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	11 292	11 292
Bygninger	11	1 101 663	1 101 663
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 112 955	1 112 955
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30	4 557
Andre fordringer	12	18 684	17 604
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		276 630	217 771
Sum omløpsmidler		295 344	239 932
SUM EIENDELER		1 408 299	1 352 887

klientnr. 30 Nedre Øren Borettslag org.nr. 954939359



Balanse - Nedre Øren Borettslag - 2022-12

	Note	Ar 2022	Ar 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		-419 283	-612 552
Sum egenkapital	13	-418 083	-611 352
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	14	1 707 067	1 786 865
Borettsinnskudd		72 000	72 000
Sum langsiktig gjeld		1 779 067	1 858 865
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 370	4 558
Leverandørgjeld	15	31 761	99 644
Påløpne renter		206	206
Annen kortsiktig gjeld	16	978	966
Sum kortsiktig gjeld		47 315	105 374
Sum gjeld		1 826 382	1 964 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 408 299	1 352 887

Sted: _____, dato: _____

Inger Stenersen
Styreleder

Morten Blaafjell
Styremedlem

Henriette Brevig
Styremedlem

klientnr. 30 Nedre Øren Borettslag org.nr. 954939359



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	644 688
Sum	644 688

Note 2 - Personalkostnader

	År 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 512
Sum	4 512

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2022.

Note 3 - Styrehonorar

	År 2022
5330 Styrehonorar	32 000
Sum	32 000

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

Note 4 - Revisjonshonorar

	År 2022
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	3 250
Sum	3 250

Note 5 - Vedlikehold

	År 2022
6601 Vedlikehold bygg	9 283
6612 Drift vedlikehold brannsikring	796
6619 Dugnadskostnader	1 260
Sum	11 338

Konto 6601: Gjelder befarings taklekkasje.



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 6 - Kjøp av tjenester

	År 2022
6725 Tilleggs tjenester NBBO	585
6780 Snøbrøyting og strøing	5 423
6782 Vaktmestertjenester	14 996
6783 Renholdstjenester	28 875
6784 Plenklipp, stell av utearealer	1 152
Sum	51 031

Note 7 - Forsikring

	År 2022
7501 Huseier-fullverdi	25 935
Sum	25 935

Note 8 - Kommunale avgifter

	År 2022
7762 Vannavgift/avløp	78 093
7764 Ferieavgift	20 290
7765 Renovasjonsavgift	34 005
Sum	132 388

Note 9 - Strøm og annen energi

	År 2022
6200 Elektrisk energi	10 227
Sum	10 227

Note 10 - Andre driftskostnader

	År 2022
6360 Renhold, sanitærartikler	69
6400 Leie maskiner	1 919
6500 Verktøy og redskaper	100
6940 Porto og distribusjonskostnader	406
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	225
7719 Sosiale tiltak	884
7720 Generalforsamling	156
7770 Bank/betalingsgebyrer	1 200
Sum	4 958



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 11 - Eiendom

	År 2022
1150 Tomter	11 292
1100 Bygninger	570 899
1101 Rehabilitering og påkostninger	465 450
1104 Sjøppelhus, boder og andre mindre bygg	65 315
Sum	1 112 955

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 12 - Andre fordringer

	År 2022
1564 Periodisering	18 684
Sum	18 684

Konto 1564: Gjelder forskuddstbetalt tv/bredbånd for perioden 01.01.23-31.03.23.

Note 13 - Egenkapital

	År 2022	År 2021
Innskutt egenkapital	1 200	1 200
Oppjent egenkapital	-419 283	-612 552
SUM EGENKAPITAL	-418 083	-611 352

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.



Noter Nedre Øren Borettslag

Note 14 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Piperehab./refinansi
Lånenummer:	12138051550
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 040 000
Lånesaldo 01.01:	1 786 865
Avdrag i perioden:	79 798
Lånesaldo 31.12:	1 707 067
Saldo 5 år frem i tid:	1 294 725

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138051550	12	142 256	1 707 072

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 15 - Leverandørgjeld

	År 2022
2400 Leverandørgjeld	31 761
Sum	31 761

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2022 og som først blir betalt i 2023.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2022
2998 Periodisering	978
Sum	978

Konto 2998: Gjelder påløpt strømkostnad for desember 2022.



Resultat og balanse med noter for Nedre Øren Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Øren Borettslag

Styreleder	Inger Stenersen (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Henriette Brevig (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Morten Blaafjell (sign.)	28.02.2023



Til generalforsamlingen i
Nedre Øren Borettslag

- Revisjon
- Skatterådgivning
- Økonomisk rådgivning

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Øren Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 193.269. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avviklet.



R Østlandske Revisorer AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

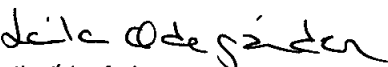
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

– *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 1.mars 2023

Østlandske Revisorer AS


Laila Ødegården
Statsautorisert revisor