



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 861 310 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØRMELEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Jernbanegata 7
7650 VERDAL

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: Bjørn Riksvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt fast eiendom		571 800	551 500
Sum inntekter		571 800	551 500
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	8 899	10 121
Annen driftskostnad	4	375 374	363 720
Sum kostnader	5	384 273	373 841
Driftsresultat		187 527	177 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		853	287
Annen finansinntekt		5 549	5 538
Sum finansinntekter		6 402	5 825
Annen rentekostnad		137 381	106 330
Sum finanskostnader		137 381	106 330
Netto finans		-130 980	-100 505
Ordinært resultat før skattekostnad		56 547	77 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		56 548	77 154
Årsresultat	6	56 547	77 154
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		56 547	77 154
Sum overføringer og disponeringer		56 547	77 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	2 355 188	2 355 188
Sum varige driftsmidler		2 355 188	2 355 188
Sum anleggsmidler		2 355 188	2 355 188
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	13 750	22 950
Andre fordringer	9	46 436	47 098
Sum fordringer		60 186	70 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	275 972	237 383
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 972	237 383
Sum omløpsmidler	6	336 158	307 432
SUM EIENDELER		2 691 346	2 662 619
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	964 531	1 021 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-964 531	-1 021 079
Sum egenkapital	11	-963 331	-1 019 879
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	3 500 488	3 550 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	104 640	104 640
Sum annen langsiktig gjeld		3 605 128	3 654 640
Sum langsiktig gjeld		3 605 128	3 654 640
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 250	19 865
Skyldige offentlige avgifter			4 343
Annen kortsiktig gjeld	6	13 299	3 650
Sum kortsiktig gjeld		49 549	27 858
Sum gjeld		3 654 677	3 682 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 691 346	2 662 619



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 598468

Enheten

Organisasjonsnummer: 861 310 302
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØRMELEN BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: Jernbanegata 7
7650 VERDAL

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: Bjørn Riksvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 861 310 302
ØRMELEN BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt fast eiendom		571 800	551 500
Sum inntekter		571 800	551 500
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	8 899	10 121
Annen driftskostnad	4	375 374	363 720
Sum kostnader	5	384 273	373 841
Driftsresultat		187 527	177 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		853	287
Annen finansinntekt		5 549	5 538
Sum finansinntekter		6 402	5 825
Annen rentekostnad		137 381	106 330
Sum finanskostnader		137 381	106 330
Netto finans		-130 980	-100 505
Ordinært resultat før skattekostnad		56 547	77 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		56 548	77 154
Årsresultat	6	56 547	77 154
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		56 547	77 154
Sum overføringer og disponeringer		56 547	77 154



Organisasjonsnr: 861 310 302
ØRMELEN BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	2 355 188	2 355 188
Sum varige driftsmidler		2 355 188	2 355 188
Sum anleggsmidler		2 355 188	2 355 188
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	13 750	22 950
Andre fordringer	9	46 436	47 098
Sum fordringer		60 186	70 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	275 972	237 383
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 972	237 383
Sum omløpsmidler	6	336 158	307 432
SUM EIENDELER		2 691 346	2 662 619
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	964 531	1 021 079
Sum opptjent egenkapital		-964 531	-1 021 079
Sum egenkapital	11	-963 331	-1 019 879
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	3 500 488	3 550 000



Øvrig langsiktig gjeld	13	104 640	104 640
Sum annen langsiktig gjeld		3 605 128	3 654 640
Sum langsiktig gjeld		3 605 128	3 654 640
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 250	19 865
Skyldige offentlige avgifter			4 343
Annen kortsiktig gjeld	6	13 299	3 650
Sum kortsiktig gjeld		49 549	27 858
Sum gjeld		3 654 677	3 682 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 691 346	2 662 619



Organisasjonsnr: 861 310 302
ØRMELEN BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Salgsinntekter Leieinntekter fast eiendom inntektsføres løpende. Klassifisering og vurdering av balanseposter Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives ikke Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipper fra 2021 til 2022.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
		8500.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
		1198.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	8899.00	423.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	8899.00	10121.00

Mer om årsverk og lønn



Andre ytelser er honorar og godtgjø

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret



Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

13

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
3200000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
3500488.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
2355187.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Eiendommens balanseverdi er lavere enn verdien av gjelden. Markedsverdien av eiendommen antas å ha økt betydelig etter en omfattende renovering og nybygg av to garasjer.

Note

9

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



BDO AS
Neptunveien 6
7652 Verdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ørmelen Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ørmelen Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Stig Forr
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G0D1L-EBWH3-7TM20-N2S1Z-ESYU6-CAY1I



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Stig Forr

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-33001

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-05 12:13:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GODTL-EBWHB-7TM20-N2S1Z-ESYU6-CAY11

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Noter 2022

ØRMELEN BORETTSLAG AL

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Salgsinntekter

Leieinntekter fast eiendom inntektsføres løpende.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives ikke

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipper fra 2021 til 2022.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn		8.500
Arbeidsgiveravgift		1.198
Andre ytelser	8.899	423
Sum	8.899	10.121

Mer om lønn

Andre ytelser er honorar og godtgjørelser til styret kr 7.800 pluss arbeidsgiveravgift kr 1,099. - Beløpene er kostnadsført i 2022 og utbetales, innberettes i 2023.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	13 813	11 938
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 813	11 938



Note 5 - Driftskostnader

	2022	2021
Revisjonshonorar	13813	11 938
Regnskapshonorar	29657	30 641
Honorar forretningsførsel	18 750	18 125
Sum	62.220	60.704
	2022	2021
Kommunale avgifter vann avløp	55 670	53 285
Renovasjon	37 200	36 360
Eiendomsavgifter	15 965	14 515
Festeavgift	5 561	5 561
Sum	114.396	109.721
	2022	2021
Felles lys	4 893	8 090
Leie felles kabel-TV, internett	71 856	59 880
Brøyting strøing mm	36 250	28 800
Andre driftskostnader	4 357	3 122
Forsikring	57 027	47 253
Sum	174.383	147.145
(tom)		
	2022	2021
Reparasjon og vedlikehold bygninger og utvendig anlegg	0	22 542
Vaktmestertjenester	24 375	20 501
Sum	24.375	43.043

Note 6 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler fra foregående årsregnskap	279 574	202 419
Nedbetalt lån	-49 512	0
Låneoptak	0	0
Årets resultat	56 547	77 155
Sum disponible midler 31.12	286.609	279.574
	2022	2021
Omløpsmidler	336158	307 432
Kortsiktig gjeld	-49 549	-27 858
Disponible midler for dette året	286.609	279.574

Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Gårdsnr. 18 bruksnr. 3. Anskaffelsesår 1971, renovert i 2014. Tilgang 1 garasje 2017. Asfaltering av veger 2019 kr 687.997. Ikke avskrivbart.

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2022	2 355 187
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	2.355.187
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	2.355.187
Økonomisk levetid	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke



Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	13.750	22.950
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	13.750	22.950

Note 9 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.2022
Aasen sparebank - Innskudd plassering	241 350
Aasen sparebank - innskudd driftskonto	34 621
Sum Innskudd	275.971

Note 11 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	1.200	-1.021.079	-1.019.879
Årets resultat		56.547	56.547
Egenkapital 31.12.2022	1.200	-964.531	-963.331

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Spesifikasjon	2022	2022
Pantelån - Eika boliglån		
Opprinnelig låneår	2019	
Løpetid	22 år og 4 måneder	
Effektiv rente	3.4 %	
Opprinnelig lånebeløp	kr 3.550.000	
Lånet er avdragsfritt i 3 år		
Sum	3.500.488	3.550.000

Note 13 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	3.200.000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	3.500.488
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler	2.355.187

Mer om gjeld

Eiendommens balanseverdi er lavere enn verdien av gjelden. Markedsverdien av eiendommen antas å ha økt betydelig etter en omfattende renovering og nybygg av to garasjer.