



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 822 151
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Follo
Glynitveien 30
1400 SKI

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: Torill Simensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,13	4 717 552	4 558 212
Sum inntekter		4 717 552	4 558 213
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 809	7 809
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	2 314 787	1 996 664
Sum kostnader		2 379 646	2 061 522
Driftsresultat		2 337 906	2 496 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 857	1 583
Sum finansinntekter		4 857	1 583
Annen rentekostnad		354 174	574 405
Sum finanskostnader		354 174	574 405
Netto finans		349 317	572 822
Ordinært resultat før skattekostnad		1 988 589	1 923 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 988 589	1 923 867
Årsresultat		1 988 589	1 923 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 988 589	1 923 868
Sum overføringer og disponeringer		1 988 589	1 923 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	102 999 670	102 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	54 665	62 474
Sum varige driftsmidler		103 054 335	102 697 474
Sum anleggsmidler		103 054 335	102 697 474
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 334	5 714
Andre fordringer		333 424	288 660
Sum fordringer		341 758	294 374
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		0	81 250
Sum investeringer		0	81 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		367 253	1 087 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		367 253	1 087 431
Sum omløpsmidler		709 011	1 463 055
SUM EIENDELER		103 763 345	104 160 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 968 494	26 979 905
Sum opptjent egenkapital		28 962 094	26 973 505
Sum egenkapital	12	28 968 494	26 979 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	28 387 126	32 094 405
Øvrig langsiktig gjeld	13	45 998 003	44 654 695
Sum annen langsiktig gjeld		74 385 129	76 749 100
Sum langsiktig gjeld		74 385 130	76 749 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		340 060	364 938
Annen kortsiktig gjeld	14	69 661	66 586
Sum kortsiktig gjeld		409 721	431 524
Sum gjeld		74 794 851	77 180 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 763 345	104 160 529
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	74 385 130	76 749 100



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472526

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 822 151
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Usbl Follo
Idrettsveien 9
1400 SKI

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: Torill Simensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 13	4 717 552	4 558 212
Sum inntekter		4 717 552	4 558 213
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 809	7 809
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 314 787	1 996 664
Sum kostnader		2 379 646	2 061 522
Driftsresultat		2 337 906	2 496 691
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 857	1 583
Sum finansinntekter		4 857	1 583
Annen rentekostnad		354 174	574 405
Sum finanskostnader		354 174	574 405
Netto finans		349 317	572 822
Ordinært resultat før skattekostnad		1 988 589	1 923 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 988 589	1 923 867
Årsresultat		1 988 589	1 923 868
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 988 589	1 923 868
Sum overføringer og disponeringer		1 988 589	1 923 868



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	102 999 670	102 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	54 665	62 474
Sum varige driftsmidler		103 054 335	102 697 474
Sum anleggsmidler		103 054 335	102 697 474

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		8 334	5 714
Andre fordringer		333 424	288 660
Sum fordringer		341 758	294 374

Investeringer

Andre finansielle instrumenter		0	81 250
Sum investeringer		0	81 250

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		367 253	1 087 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		367 253	1 087 431
Sum omløpsmidler		709 011	1 463 055

SUM EIENDELER		103 763 345	104 160 529
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		28 968 494	26 979 905
Sum opptjent egenkapital		28 962 094	26 973 505



Sum egenkapital	12	28 968 494	26 979 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	28 387 126	32 094 405
Øvrig langsiktig gjeld	13	45 998 003	44 654 695
Sum annen langsiktig gjeld		74 385 129	76 749 100
Sum langsiktig gjeld		74 385 130	76 749 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		340 060	364 938
Annen kortsiktig gjeld	14	69 661	66 586
Sum kortsiktig gjeld		409 721	431 524
Sum gjeld		74 794 851	77 180 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 763 345	104 160 529
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	74 385 130	76 749 100



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN 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



Årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	950 281	1 345 309
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 988 589	1 923 868
Tilbakeføring av avskrivning	7 809	7 809
Kjøp / salg anleggsmidler	-364 670	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 707 279	-1 790 592
Endringer i andre langsiktige poster	1 343 309	-454 863
B. Årets endring disponible midler	-732 242	-313 778
C. Disponible midler	299 289	950 281
Spesifikasjon av disponible midler:		
Prosjekter/tomter under utføre	0	81 250
Restansekonto	8 334	5 714
Forskuddsbetalte forsikr.premie	209 122	195 811
Andre forskuddsbet. kostnader	124 302	92 849
Bank IN betalinger	1 177	0
Andre bankinnskudd	180 792	979 874
Driftskonto	185 284	107 558
Leverandører	-340 060	-364 938
Mellomregning finansieringsforetak	-283	0
Annen kortsiktig gjeld	-56 341	0
IN konto betalinger	-1 177	0
Påløpte energikostnader	0	-66 586
Forskudd / overdekning	-11 861	0
Disponible midler	299 289	950 281

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 154 172	4 103 349	4 364 850	4 461 850
Sum leieinntekt		4 154 172	4 103 349	4 364 850	4 461 850
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	563 380	454 863	0	0
Sum annen inntekt		563 380	454 863	0	0
Sum inntekt		4 717 552	4 558 213	4 364 850	4 461 850
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	7 809	7 809	0	8 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	356 561	327 905	310 000	375 000
Kostnad eiendom/lokale	5	365 323	411 050	466 000	456 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	263 364	201 802	200 000	260 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	10 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	11 836	10 565	2 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	9	591 599	326 271	540 000	390 000
Revisjonshonorar		6 384	6 187	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		149 773	144 429	149 000	155 000
Andre honorar	10	58 886	80 527	14 000	14 000
Kontorkostnad		1 359	1 013	0	0
TV/bredbånd		283 764	266 992	312 000	282 000
Kontingent og gaver		19 200	19 200	20 000	20 000
Forsikring		200 176	190 635	199 000	213 000
Andre kostnader	11	937	4 463	2 000	2 000
Sum kostnad		2 379 646	2 061 522	2 287 000	2 254 000
Driftsresultat		2 337 906	2 496 691	2 077 850	2 207 850
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 857	1 583	0	0
Rentekostnad		354 174	574 405	543 000	383 000
Netto finansposter		349 317	572 822	543 000	383 000
Årsresultat		1 988 589	1 923 868	1 534 850	1 824 850
Overført til/fra annen egenkapital		1 988 589	1 923 868	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 988 589	1 923 868	0	0



Balanse 2022 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	5 400 000	5 400 000
Bygninger	3	96 995 000	96 995 000
Påkostninger	3	604 670	240 000
Andre driftsmidler	3	54 665	62 474
Sum anleggsmidler		103 054 335	102 697 474
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	81 250
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 334	5 714
Forskuddsbetalte kostnader		333 424	288 660
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		367 253	1 087 431
Sum omløpsmidler		709 011	1 463 055
SUM EIENDELER		103 763 345	104 160 529



Balanse 2022 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 962 094	26 973 505
Sum opptjent egenkapital		28 962 094	26 973 505
Sum egenkapital	12	28 968 494	26 979 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	28 387 126	32 094 405
Borettsinnskudd		36 501 763	36 501 763
IN nedbetalt fellesgjeld	13	9 496 240	8 152 932
Sum langsiktig gjeld		74 385 130	76 749 100
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 861	0
Leverandørgjeld		340 060	364 938
Annen kortsiktig gjeld	14	57 800	66 586
Sum kortsiktig gjeld		409 721	431 524
Sum gjeld		74 794 851	77 180 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 763 345	104 160 529
Pantstillelser	15	74 385 130	76 749 100

Sted: _____

Dato: _____

Torill Simensen
Styreleder_____
Rolf Henning Trondsen
Styremedlem_____
Olav Håkon Myreng
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 999 152	1 738 416
3650 Innkrevde felleskostn. renter	348 594	573 072
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 806 426	1 791 862
Sum	4 154 172	4 103 349

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	50 000	50 000
Sum	57 050	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Fordeler strømmålere	Kameraovervåki	Infrastruktur ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 995 000	5 400 000	240 000	78 092	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	364 670
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	96 995 000	5 400 000	240 000	78 092	364 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	23 427	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	96 995 000	5 400 000	240 000	54 665	364 670
Årets avskrivninger :	0	0	0	7 809	0
Anskaffelsesår :	2004	2004	2019	2019	2022
Antatt levetid i år :				10	

Borettslaget består av 64 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 90 i Ås kommune. Eiertomt på 4 927,8 kvm. Borettslaget er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polisnr SP587496.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	356 561	327 905
Sum	356 561	327 905



Noter årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	202 741	191 995
6340 Heisalarm	0	7 530
6341 Brannalarm	35 208	30 938
6360 Annet renhold	25 281	8 893
6361 Fast renhold	41 594	41 284
6364 Matteleie	14 793	12 890
6391 Snømaking/strøing/feiing	37 446	41 298
6392 Containerleie/tømming	4 260	70 997
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	4 001	5 225
Sum	365 323	411 050

6360 - Boning av gulv

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	263 364	201 802
Sum	263 364	201 802

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

6420 - Bevar HMS

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 058	10 565
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 779	0
Sum	11 836	10 565



Noter årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	352 323	0
6603 Vedlikehold elektro	1 855	44 766
6610 Andre vaktmester tjenester	4 719	0
6611 Vedlikehold heiser	84 893	105 406
6617 Vedlikehold brannvern utstyr	62 226	52 346
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	41 664	42 768
6648 Vedlikehold dører og porter	40 815	80 986
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	3 105	0
Sum	591 599	326 271

6602 - Reparasjon etter vannlekkasje. Arbeid utført av Byggsmart 24 AS.

6603 - Kontroll elektrisk anlegg.

6610 - Vaktmester rykket ut i forbindelse med lekkasje.

6611 - Serviceavtale heis, årskontroll og reparasjon.

6617 - Serviceavtale og kontroll branndører.

6621 - Service på ventilasjon, porttelefon og kameraanlegg.

6648 - Service på dører og reparasjon av port.

6690 - Uttak av video fra overvåkingsystem.

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

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 699	13 808
6730 Teknisk honorar	42 188	66 719
Sum	58 886	80 527

6714 - IN avtale inngått med Usbl og administrasjon ved viderefakturerings og varsling av økte felleskostnader.

6730 - Konsulent tjenester/befaring vedrørende lekkasje.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	305	3 903
7773 Omkostninger innkreving	742	686
7795 Husleietap	-111	-126
Sum	937	4 463



Noter årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 400	0	6 400
Sum innskutt egenkapital	6 400	0	6 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	26 973 505	1 988 589	28 962 094
Sum opptjent egenkapital	26 973 505	1 988 589	28 962 094
Sum egenkapital	26 979 905	1 988 589	28 968 494



Noter årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Nybygg	Nybygg
Lånenummer:	11496802-10	11496802-20
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2007
Rentesats:	1.729 %	1.729 %
Betingelser:	Flytende rente fra 1/1-22	Flytende rente fra 1/1-22
Beregnet innfridd:	30.06.2037	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	37 370 666	28 566 171
Lånesaldo 01.01:	14 715 337	17 379 068
Avdrag i perioden:	1 699 794	2 007 485
Lånesaldo 31.12:	13 015 543	15 371 583
Saldo 5 år frem i tid:	9 026 859	10 660 878
Andelssaldo 01.01:	7 582 637	570 294
Innbetalt IN i perioden:	874 220	1 032 469
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	484 122	79 258
Andelssaldo 31.12:	7 972 736	1 523 505
Sum pantegjeld for lån:	20 988 279	16 895 088

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-10	14	296 530	4 151 420
	7	283 060	1 981 420
	7	269 471	1 886 297
	9	248 024	2 232 216
	6	237 271	1 423 626
	3	214 702	644 106
	1	171 100	171 100
	2	148 295	296 590
	1	83 895	83 895
	1	74 088	74 088
	1	70 780	70 780
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-20	14	350 208	4 902 912
	7	334 298	2 340 086
	7	318 250	2 227 750
	9	292 921	2 636 289
	6	280 222	1 681 332
	3	253 567	760 701
	1	202 072	202 072
	2	175 139	350 278
	1	99 082	99 082
	1	87 499	87 499
	1	83 592	83 592



Noter årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Nordbyhagen Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	66 586
2985 Mellomregning finansieringsforetak	283	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	56 341	0
2997 IN konto betalinger	1 177	0
Sum	57 800	66 586

2990 - Strøm for desember betalt i januar 2023.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	37 883 367
Innskuddskapital	36 501 763
Boligselskapets pantsikrede gjeld	74 385 130
Bokført verdi av pantsatt eiendom	102 999 670

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 37.697.000,-. Dette er kr 1.195.237,- mere enn bokført borettsinnskudd.



Resultat og balanse med noter for Nordbyhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbyhagen Borettslag

Styreleder	Torill Simensen (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Rolf Henning Trondsen (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Olav Håkon Myreng (sign.)	03.03.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordbyhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordbyhagen Borettslags årsregnskap som 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Nordbyhagen Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 9. mars 2023
KPMG AS

Gunnar Sotnakk
Statsautorisert revisor