



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 111 468
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDHEIMVEGEN 44 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Terese Sanne Semb
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		332 004	290 172
Sum inntekter		332 004	290 172
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	106 263	99 604
Sum kostnader		106 262	99 603
Driftsresultat		225 742	190 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 209	509
Sum finansinntekter		8 209	509
Annen finanskostnad		229 014	189 702
Sum finanskostnader		229 014	189 702
Netto finans		-220 805	-189 193
Ordinært resultat før skattekostnad		4 936	1 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 936	1 375
Årsresultat		4 936	1 377
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		4 936	1 377



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	7 400 000	7 400 000
Sum varige driftsmidler		7 400 000	7 400 000
Sum anleggsmidler		7 400 000	7 400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 408	14 260
Sum fordringer		15 408	14 260
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		16 848	11 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 848	11 921
Sum omløpsmidler		32 256	26 181
SUM EIENDELER		7 432 256	7 426 181
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	4	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	10 231	5 295
Sum opptjent egenkapital		10 231	5 295



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	4	20 231	15 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,7	3 700 000	3 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	3 700 000	3 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 400 000	7 400 000
Sum langsiktig gjeld		7 400 000	7 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 782	9 830
Annen kortsiktig gjeld		1 243	1 056
Sum kortsiktig gjeld		12 025	10 886
Sum gjeld		7 412 025	7 410 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 432 256	7 426 181



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 526598

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 111 468
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDHEIMVEGEN 44 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Terese Sanne Semb
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 923 111 468
NORDHEIMVEGEN 44 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		332 004	290 172
Sum inntekter		332 004	290 172
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	106 263	99 604
Sum kostnader		106 262	99 603
Driftsresultat		225 742	190 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 209	509
Sum finansinntekter		8 209	509
Annen finanskostnad		229 014	189 702
Sum finanskostnader		229 014	189 702
Netto finans		-220 805	-189 193
Ordinært resultat før skattekostnad			
		4 936	1 375
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		4 936	1 375
Årsresultat		4 936	1 377
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		4 936	1 377



Øvrig langsiktig gjeld	6,7	3 700 000	3 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 400 000	7 400 000
Sum langsiktig gjeld		7 400 000	7 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 782	9 830
Annen kortsiktig gjeld		1 243	1 056
Sum kortsiktig gjeld		12 025	10 886
Sum gjeld		7 412 025	7 410 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 432 256	7 426 181



Organisasjonsnr: 923 111 468
NORDHEIMVEGEN 44 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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 for Nordheimvegen 44 Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	15 295	13 918
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	4 936	1 377
C: Årets endring disponible midler	4 936	1 377
D: Disponible midler 31.12.	20 231	15 295
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	20 231	15 295



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		107 004	110 004	107 000	0
Innkrevde felleskostnader renter		225 000	176 168	225 000	0
Salgsinntekter		0	4 000	0	0
Sum inntekter		332 004	290 172	332 000	0
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 650	6 441	8 100	0
Forretningsførerhonorar		12 510	12 000	12 600	0
Medlemskontigent		400	400	400	0
Kontigent NBBL		240	240	300	0
Sikringsfond felleskostnader		252	126	0	0
Kabel-tv		18 309	17 197	18 100	0
Forsikring		9 830	8 994	9 700	0
Kommunale avgifter		53 756	51 157	56 300	0
Andre driftskostnader	2	3 316	3 049	2 000	0
Sum driftskostnader		106 262	99 603	107 500	0
Driftsresultat		225 742	190 569	224 500	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 209	509	400	0
Rentekostnad		229 014	189 702	225 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-220 805	-189 193	-224 600	0
Arsresultat		4 936	1 377	100	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		4 936	1 377	100	0
Sum overføringer		4 936	1 377	100	0



Balanse pr 31.12.24 for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 7	7 400 000	7 400 000
Sum varige driftsmidler		7 400 000	7 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 400 000	7 400 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		15 408	14 260
Sum fordringer		15 408	14 260
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		16 848	11 921
Sum bankinnskudd og liknende		16 848	11 921
Sum omløpsmidler		32 256	26 181
SUM EIENDELER		7 432 256	7 426 181

Nordheimvegen 44 Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	4	10 000	10 000
Oppjent egenkapital	4	10 231	5 295
Sum egenkapital	4	20 231	15 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	5, 7	3 700 000	3 700 000
Borettsinnskudd	6, 7	3 700 000	3 700 000
Sum langsiktig gjeld		7 400 000	7 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 782	9 830
Påløpne renter		1 243	1 056
Sum kortsiktig gjeld		12 025	10 886
Sum gjeld		7 412 025	7 410 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 432 256	7 426 181

Porsgrunn 31.12.2024
Nordheimvegen 44 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Terese Sanne Semb
Leder

Tom Reinert Kristensen
Styremedlem

Toril Tønnesen Brønstad
Styremedlem

Nordheimvegen 44 Borettslag



Noter for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	7 650	6 441
Sum	7 650	6 441

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7770 Bank og kortgebyrer	3 316	3 049
Sum	3 316	3 049



Noter for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

Note 3 - Bygg og tomt

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 400 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 400 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 4 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	10 000	10 000
2070 Akkumulert resultat	10 231	5 295
Sum	20 231	15 295



Noter for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28008316246
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 700 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	3 700 000
Saldo 5 år frem i tid:	3 700 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008316246	2	1 850 000	3 700 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 28008316246 har første avdrag 30.09.2039 med kr 23 809	2	1 850 000	3 968

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 6 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	3 700 000	3 700 000
Sum	3 700 000	3 700 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 700 000	3 700 000
Borettsinnskudd	3 700 000	3 700 000
Sum	7 400 000	7 400 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	7 400 000	7 400 000
Sum	7 400 000	7 400 000



Resultat og balanse med noter for Nordheimvegen 44 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordheimvegen 44 Borettslag

Styreleder	Terese Sanne Semb (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Tom Reinert Kristensen (sign.)	11.05.2025
Styremedlem	Toril Tønnesen Brønstad (sign.)	09.05.2025



Styret i Nordheimvegen 44 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

20.05.25

Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.



Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Nordheimvegen 44 Borettslag for 2024

Generell informasjon

Nordheimvegen 44 Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Terese Sanne Semb, Nordheimvegen 44 B
Styremedlem, Toril Tønnesen Brønstad, Nordheimvegen 44 A
Styremedlem, Tom Reinert Kristensen, Agnesåsen

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 2 styremøter, hvor 2 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.05.2025



Disponible midler for Nordheimvegen 44 Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	15 295	13 918
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	4 936	1 377
C: Årets endring disponible midler	4 936	1 377
D: Disponible midler 31.12.	20 231	15 295
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	20 231	15 295



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		107 004	110 004	107 000	0
Innkrevde felleskostnader renter		225 000	176 168	225 000	0
Salgsinntekter		0	4 000	0	0
Sum inntekter		332 004	290 172	332 000	0
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 650	6 441	8 100	0
Forretningsførerhonorar		12 510	12 000	12 600	0
Medlemskontigent		400	400	400	0
Kontigent NBBL		240	240	300	0
Sikringsfond felleskostnader		252	126	0	0
Kabel-tv		18 309	17 197	18 100	0
Forsikring		9 830	8 994	9 700	0
Kommunale avgifter		53 756	51 157	56 300	0
Andre driftskostnader	2	3 316	3 049	2 000	0
Sum driftskostnader		106 262	99 603	107 500	0
Driftsresultat		225 742	190 569	224 500	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 209	509	400	0
Rentekostnad		229 014	189 702	225 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-220 805	-189 193	-224 600	0
Arsresultat		4 936	1 377	100	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		4 936	1 377	100	0
Sum overføringer		4 936	1 377	100	0



Balanse pr 31.12.24 for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 7	7 400 000	7 400 000
Sum varige driftsmidler		7 400 000	7 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 400 000	7 400 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		15 408	14 260
Sum fordringer		15 408	14 260
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		16 848	11 921
Sum bankinnskudd og liknende		16 848	11 921
Sum omløpsmidler		32 256	26 181
SUM EIENDELER		7 432 256	7 426 181



Balanse pr 31.12.24 for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	4	10 000	10 000
Oppjent egenkapital	4	10 231	5 295
Sum egenkapital	4	20 231	15 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	5, 7	3 700 000	3 700 000
Borettsinnskudd	6, 7	3 700 000	3 700 000
Sum langsiktig gjeld		7 400 000	7 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 782	9 830
Påløpne renter		1 243	1 056
Sum kortsiktig gjeld		12 025	10 886
Sum gjeld		7 412 025	7 410 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 432 256	7 426 181

Porsgrunn 31.12.2024
Nordheimvegen 44 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Terese Sanne Semb
Leder

Tom Reinert Kristensen
Styremedlem

Toril Tønnesen Brønstad
Styremedlem

Nordheimvegen 44 Borettslag



Noter for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	7 650	6 441
Sum	7 650	6 441

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7770 Bank og kortgebyrer	3 316	3 049
Sum	3 316	3 049



Noter for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

Note 3 - Bygg og tomt

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 400 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 400 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 4 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	10 000	10 000
2070 Akkumulert resultat	10 231	5 295
Sum	20 231	15 295



Noter for Nordheimvegen 44 Borettslag orgnr: 923 111 468

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28008316246
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 700 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	3 700 000
Saldo 5 år frem i tid:	3 700 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008316246	2	1 850 000	3 700 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 28008316246 har første avdrag 30.09.2039 med kr 23 809	2	1 850 000	3 968

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 6 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	3 700 000	3 700 000
Sum	3 700 000	3 700 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 700 000	3 700 000
Borettsinnskudd	3 700 000	3 700 000
Sum	7 400 000	7 400 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	7 400 000	7 400 000
Sum	7 400 000	7 400 000



Resultat og balanse med noter for Nordheimvegen 44 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordheimvegen 44 Borettslag

Styreleder	Terese Sanne Semb (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Tom Reinert Kristensen (sign.)	11.05.2025
Styremedlem	Toril Tønnesen Brønstad (sign.)	09.05.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordheimvegen 44 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordheimvegen 44 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

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 kontrollen 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 15. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UHJ92-RGODO-HTFLV-45TOZ-ZFILW-VCTZR



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 11:10:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UHJ92-RGODO-HI-FLV-45TOZ-ZFILW-VCTZR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordheimvegen 44 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordheimvegen 44 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

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 kontrollen 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 15. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nordheimvegen 44 Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: UHJ92-RGODO-HTFLV-45TOZ-ZFILW-VCTZR



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 11:10:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UHJ92-RGODO-HI-FLV-45TOZ-ZFILW-VCTZR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.