



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 103 881
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBØDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Sissel Rolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 12.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 197 072	1 151 040
Sum inntekter		1 197 072	1 151 040
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 982	52 450
Annen driftskostnad	3,4,5	1 281 443	1 063 406
Sum kostnader		1 327 424	1 115 856
Driftsresultat		-130 352	35 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 528	1 516
Sum finansinntekter		13 528	1 516
Annen rentekostnad		102 399	60 910
Sum finanskostnader		102 399	60 910
Netto finans		88 871	59 393
Ordinært resultat før skattekostnad		-219 224	-24 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		-219 224	-24 210
Årsresultat		-219 223	-24 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-219 223	-24 209
Sum overføringer og disponeringer		-219 223	-24 209



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	13 689 000	13 689 000
Sum varige driftsmidler		13 689 000	13 689 000
Sum anleggsmidler		13 689 000	13 689 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		115 034	85 797
Sum fordringer		115 034	85 797
Bankinnskudd, kontanter og lignende		769 284	1 189 793
Sum omløpsmidler		884 319	1 275 590
SUM EIENDELER		14 573 319	14 964 590
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 072 933	6 292 156
Sum opptjent egenkapital		6 072 933	6 292 156



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		6 074 933	6 294 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 208 300	3 391 636
Øvrig langsiktig gjeld	10	5 213 000	5 213 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 421 300	8 604 636
Sum langsiktig gjeld		8 421 300	8 604 636
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 276	50 980
Annen kortsiktig gjeld		8 810	14 819
Sum kortsiktig gjeld		77 086	65 798
Sum gjeld		8 498 386	8 670 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 573 319	14 964 590
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	8 421 300	8 604 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 385470

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 103 881
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBØDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Sissel Rolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 197 072	1 151 040
Sum inntekter		1 197 072	1 151 040
Kostnader			
Lønnskostnad	2	45 982	52 450
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 281 443	1 063 406
Sum kostnader		1 327 424	1 115 856
Driftsresultat		-130 352	35 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 528	1 516
Sum finansinntekter		13 528	1 516
Annen rentekostnad		102 399	60 910
Sum finanskostnader		102 399	60 910
Netto finans		88 871	59 393
Ordinært resultat før skattekostnad		-219 224	-24 210
Ordinært resultat etter skattekostnad		-219 224	-24 210
Årsresultat		-219 223	-24 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-219 223	-24 209
Sum overføringer og disponeringer		-219 223	-24 209



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

6

13 689 000

13 689 000

Sum varige driftsmidler

13 689 000

13 689 000

Sum anleggsmidler

13 689 000

13 689 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

115 034

85 797

Sum fordringer

115 034

85 797

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

769 284

1 189 793

Sum omløpsmidler

884 319

1 275 590

SUM EIENDELER

14 573 319

14 964 590

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

7

2 000

2 000

Sum innskutt egenkapital

2 000

2 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8

6 072 933

6 292 156

Sum opptjent egenkapital

6 072 933

6 292 156

Sum egenkapital

6 074 933

6 294 156

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

9

3 208 300

3 391 636

Øvrig langsiktig gjeld

10

5 213 000

5 213 000

Sum annen langsiktig gjeld

8 421 300

8 604 636



Sum langsiktig gjeld		8 421 300	8 604 636
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 276	50 980
Annen kortsiktig gjeld		8 810	14 819
Sum kortsiktig gjeld		77 086	65 798
Sum gjeld		8 498 386	8 670 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 573 319	14 964 590
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	8 421 300	8 604 636



Organisasjonsnr: 947 103 881
NORDBØDALEN 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



Til generalforsamlingen i Nordbødalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordbødalen Borettslag 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Arendal, 20. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-03-21 08:27

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 168 272	1 122 240	1 168 239
Andre driftsinntekter		28 800	28 800	28 800
Sum inntekter		1 197 072	1 151 040	1 197 039
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	45 982	52 450	51 345
Revisjonshonorar	3	8 250	8 100	8 400
Årskontigent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar bbl		93 276	91 002	93 276
Kommunale avgifter		284 561	282 905	288 000
TV og Internett		140 040	120 656	140 000
Forsikring		44 223	41 376	44 000
Vaktmestertjenester abbl		48 050	42 663	45 000
Vedlikehold	4	512 864	338 968	469 000
Elektrisk energi		52 330	53 594	35 000
Andre driftskostnader	5	91 849	78 142	78 500
Sum driftskostnader		1 327 424	1 115 856	1 258 521
Driftsresultat		-130 352	35 184	-61 482
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		13 528	1 516	1 000
Rentekostnad		102 399	60 910	61 000
Avdrag		0	0	183 336
Resultat av finansinntekt- og kostnad		88 871	59 393	243 336
Årsresultat		-219 223	-24 209	-304 818
Overført opptjent egenkapital		-219 223	-24 209	0
Sum disponert		-219 223	-24 209	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	13 689 000	13 689 000
Sum anleggsmidler		13 689 000	13 689 000
Omløpsmidler			
Fordringer		115 034	85 797
Andre fordringer		769 284	1 189 793
Innestående på driftskonto			
Sum omløpsmidler		884 319	1 275 590
SUM EIENDELER		14 573 319	14 964 590

21 Nørdbødalen Borettslag



Balanse

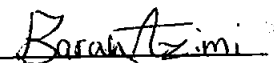
	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	2 000	2 000
Opptjent egenkapital	8	6 072 933	6 292 156
Sum egenkapital		6 074 933	6 294 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 208 300	3 391 636
Borettsinnskudd	10	5 213 000	5 213 000
Sum langsiktig gjeld		8 421 300	8 604 636
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 276	50 980
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	991
Annen kortsiktig gjeld		8 810	13 828
Sum kortsiktig gjeld		77 086	65 798
Sum gjeld		8 498 386	8 670 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 573 319	14 964 590
Pantestillelser	11	8 421 300	8 604 636

Nordbødalen Borettslag

Arendal, 20.03.2023


Sissel Rolstad
Styreleder


Trude Einhaug
Styremedlem


Baran Azimi
Styremedlem

21 Nordbødalen Borettslag



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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 tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	1 209 792	1 417 337
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-219 223	-24 209
Avdrag langsiktig gjeld	-183 336	-183 336
B. Periodens endringer disponible midler	-402 559	-207 545
C. Disponible midler	807 233	1 209 792
Omløpsmidler	884 319	1 275 590
- Kortsiktig gjeld	77 086	65 798
Disponible midler	807 233	1 209 792



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021
5090 Opptjente feriepenger	0	636
5091 Opptjente feriepenger over 60 år	0	32
5120 Ekstrahjelp	500	5 300
5150 Opptjente feriepenger	-200	0
5300 Styrehonorar	40 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 711	6 387
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	-28	94
Sum	45 982	52 450

Borettslaget har ingen faste ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 Revisjon	8 250	8 100
Sum	8 250	8 100

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	3 404	41 171
6602 Vedlikehold Elektro	7 520	10 283
6603 Vedlikehold Rør	0	6 620
6604 Vedlikehold Utvendig	77 807	180 862
6605 Vedlikehold Heis	52 989	81 719
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	10 400	10 000
6611 Per. vedlikehold Bygg	356 744	8 313
6650 Lovpålagt HMS	4 000	0
Sum	512 864	338 968

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitærartikler	36 500	38 376
6390 Anticimex, Container	9 681	12 549
6619 Andre driftskostnader	2 607	2 030
6620 Snørydding	33 250	16 038
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 016	4 115
7720 Generalforsamling	3 732	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 562	2 535
Sum	91 849	78 142

21 Nordbødalen Borettslag



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Kostpris 01.01	13 689 000
Bokført verdi 31.12	13 689 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 20 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	6 292 156	6 316 365
Grunnkapital	2 000	2 000
Årets resultat	-219 223	-24 209
Sum egenkapital 31.12	6 074 933	6 294 156



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Lånenummer:	21001
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2010
Rentesats:	4.21 %
Betingelser:	Flytende NIBOR rente + 1,30 % margin
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 391 636
Avdrag i perioden:	183 336
Lånesaldo 31.12:	3 208 300

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 21001	4	170 350	681 400
	8	165 009	1 320 072
	2	154 904	309 808
	1	153 435	153 435
	3	151 966	455 898
	1	146 937	146 937
	1	140 749	140 749



Noter Nordbødalen Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 8 421 300,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 13 689 000,-.