



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	5 363 586	4 717 552
Sum inntekter		4 807 944	4 154 172
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	2 214 551	2 314 787
Sum kostnader		2 279 409	2 379 646
Driftsresultat		3 084 177	2 337 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 362	4 857
Sum finansinntekter		11 362	4 857
Annen rentekostnad		837 651	354 174
Sum finanskostnader		837 651	354 174
Netto finans		826 289	349 317
Ordinært resultat før skattekostnad		2 257 887	1 988 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 257 887	1 988 589
Årsresultat		2 257 887	1 988 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 257 888	1 988 589
Sum overføringer og disponeringer		2 257 888	1 988 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	102 999 670	102 999 670
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	46 856	54 665
Sum varige driftsmidler		103 046 526	103 054 335
Sum anleggsmidler		103 046 526	103 054 335
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 773	8 334
Andre fordringer		172 062	333 424
Sum fordringer		179 835	341 758
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 056	367 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 056	367 253
Sum omløpsmidler		741 891	709 011
SUM EIENDELER		103 788 416	103 763 345
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 226 382	28 968 494



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		31 219 982	28 962 094
Sum egenkapital	8	31 226 382	28 968 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 632 349	28 387 126
Øvrig langsiktig gjeld	9	46 670 712	45 998 003
Sum annen langsiktig gjeld		72 303 061	74 385 129
Sum langsiktig gjeld		72 303 062	74 385 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		191 566	340 060
Annen kortsiktig gjeld		67 406	69 661
Sum kortsiktig gjeld		258 972	409 721
Sum gjeld		72 562 034	74 794 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 788 416	103 763 345
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	72 303 062	74 385 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444052

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	5 363 586	4 717 552
Sum inntekter		4 807 944	4 154 172
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	2 214 551	2 314 787
Sum kostnader		2 279 409	2 379 646
Driftsresultat		3 084 177	2 337 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 362	4 857
Sum finansinntekter		11 362	4 857
Annen rentekostnad		837 651	354 174
Sum finanskostnader		837 651	354 174
Netto finans		826 289	349 317
Ordinært resultat før skattekostnad		2 257 887	1 988 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 257 887	1 988 589
Årsresultat		2 257 887	1 988 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 257 888	1 988 589
Sum overføringer og disponeringer		2 257 888	1 988 589



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	102 999 670	102 999 670
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	46 856	54 665
Sum varige driftsmidler		103 046 526	103 054 335

Sum anleggsmidler		103 046 526	103 054 335
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		7 773	8 334
Andre fordringer		172 062	333 424
Sum fordringer		179 835	341 758

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		562 056	367 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 056	367 253

Sum omløpsmidler		741 891	709 011
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		103 788 416	103 763 345
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
---------------------------------	--	--------------	--------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		31 226 382	28 968 494
Sum opptjent egenkapital		31 219 982	28 962 094

Sum egenkapital	8	31 226 382	28 968 494
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	25 632 349	28 387 126
Øvrig langsiktig gjeld	9	46 670 712	45 998 003
Sum annen langsiktig gjeld		72 303 061	74 385 129
Sum langsiktig gjeld		72 303 062	74 385 130
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		191 566	340 060
Annen kortsiktig gjeld		67 406	69 661
Sum kortsiktig gjeld		258 972	409 721
Sum gjeld		72 562 034	74 794 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 788 416	103 763 345
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	72 303 062	74 385 130



Organisasjonsnr: 986 822 151
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 2023 Nordbyhagen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	299 289	950 281
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 257 888	1 988 589
Tilbakeføring av avskrivning	7 809	7 809
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-364 670
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 754 777	-3 707 279
Endringer i andre langsiktige poster	672 709	1 343 309
B. Årets endring disponible midler	183 629	-732 242
C. Disponible midler	482 919	299 289
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	741 891	709 011
Kortsiktig gjeld	-258 972	-409 721
C. Disponible midler	482 919	299 289

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



Resultatregnskap 2023 Nordbyhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 807 944	4 154 172	4 461 850	4 972 000
Sum leieinntekt		4 807 944	4 154 172	4 461 850	4 972 000
Sum inntekt		4 807 944	4 154 172	4 461 850	4 972 000
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	8 000	8 000
Driftskostnad					
Energikostnad		403 166	356 561	375 000	450 000
Kostnad eiendom/lokale	4	424 950	365 323	456 000	502 800
Kommunale avgifter/renovasjon		205 267	263 364	260 000	185 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	10 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 763	11 836	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	425 155	591 599	390 000	400 000
Revisjonshonorar		6 823	6 384	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		154 116	149 773	155 000	162 000
Andre honorar		13 830	58 886	14 000	18 000
Kontorkostnad		5 508	1 359	0	0
TV/bredbånd		331 255	283 764	282 000	335 000
Kontingent og gaver		19 200	19 200	20 000	20 000
Forsikring		213 584	200 176	213 000	227 000
Andre kostnader		996	937	2 000	2 000
Sum kostnad		2 279 409	2 379 646	2 254 000	2 385 800
Driftsresultat før IN		2 528 535	1 774 526	2 207 850	2 586 200
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		555 642	563 380	0	0
Driftsresultat etter IN		3 084 177	2 337 906	2 207 850	2 586 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 362	4 857	0	0
Rentekostnad		837 651	354 174	383 000	966 000
Netto finansposter		826 289	349 317	383 000	966 000
Årsresultat		2 257 888	1 988 589	1 824 850	1 620 200
Overført til/fra annen egenkapital		2 257 888	1 988 589	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 257 888	1 988 589	0	0



Balanse 2023 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	5 400 000	5 400 000
Bygninger	3	96 995 000	96 995 000
Påkostninger	3	604 670	604 670
Andre driftsmidler	3	46 856	54 665
Sum anleggsmidler		103 046 526	103 054 335
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 773	8 334
Forskuddsbetalte kostnader		172 062	333 424
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		562 056	367 253
Sum omløpsmidler		741 891	709 011
SUM EIENDELER		103 788 416	103 763 345



Balanse 2023 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 219 982	28 962 094
Sum opptjent egenkapital		31 219 982	28 962 094
Sum egenkapital	8	31 226 382	28 968 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	25 632 349	28 387 126
Borettsinnskudd		36 501 763	36 501 763
IN nedbetalt fellesgjeld	9	10 168 949	9 496 240
Sum langsiktig gjeld		72 303 062	74 385 130
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	11 861
Leverandørgjeld		191 566	340 060
Annen kortsiktig gjeld		67 406	57 800
Sum kortsiktig gjeld		258 972	409 721
Sum gjeld		72 562 034	74 794 851
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 788 416	103 763 345
Pantstillelser	10	72 303 062	74 385 130
Sted: _____	Dato: _____		

Torill Simensen
Styreleder

Robert Hagen
Styremedlem

Rolf Henning Trondsen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2023 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger 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 2023 Nordbyhagen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 433 392	1 999 152
3650 Innkrevde felleskostn. renter	858 554	348 594
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 515 998	1 806 426
Sum	4 807 944	4 154 172

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
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	Kameraovervåking	Infrastruktur ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 995 000	5 400 000	240 000	78 092	364 670
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
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	31 236	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	96 995 000	5 400 000	240 000	46 856	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 Vestby kommune. Eiertomt på 4 927,8 kvm. Borettslaget er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polisnr SP587496.



Noter årsregnskap 2023 Nordbyhagen Borettslag

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	226 931	202 741
6341 Brannalarm	44 653	35 208
6360 Annet renhold	0	25 281
6361 Fast renhold	44 966	41 594
6364 Matteleie	15 895	14 793
6391 Snømåking/strøing/feing	63 976	37 446
6392 Containerleie/tømming	24 432	4 260
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 097	4 001
Sum	424 950	365 323

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 763	6 058
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 779
Sum	4 763	11 836

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	3 738	0
6602 Vedlikehold VVS	22 406	352 323
6603 Vedlikehold elektro	18 337	1 855
6605 Vedlikehold fellesanlegg	34 720	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	4 719
6611 Vedlikehold heiser	134 178	84 893
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 350	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	125 830	62 226
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 575	41 664
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	654	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 188	0
6648 Vedlikehold dører og porter	41 191	40 815
6663 Vedlikehold ventilasjon	4 988	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	3 105
Sum	425 155	591 599

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



Noter årsregnskap 2023 Nordbyhagen Borettslag

Note 8 - 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	28 962 094	2 257 888	31 219 982
Sum opptjent egenkapital	28 962 094	2 257 888	31 219 982
Sum egenkapital	28 968 494	2 257 888	31 226 382



Noter årsregnskap 2023 Nordbyhagen Borettslag

Note 9 - 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:	3.854 %	3.854 %
Betingelser:	Flytende rente, kvartal	Flytende rente, kvartal
Beregnet innfridd:	30.06.2037	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	37 370 666	28 566 171
Lånesaldo 01.01:	13 015 543	15 371 583
Avdrag i perioden:	1 263 069	1 491 708
Lånesaldo 31.12:	11 752 474	13 879 875
Saldo 5 år frem i tid:	8 149 726	9 624 967
Andelssaldo 01.01:	7 972 736	1 523 505
Innbetalt IN i perioden:	563 201	665 150
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	453 646	101 996
Andelssaldo 31.12:	8 082 291	2 086 659
Sum pantegjeld for lån:	19 834 765	15 966 534

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-10	13	280 233	3 643 029
	6	267 503	1 605 018
	7	254 661	1 782 627
	9	234 393	2 109 537
	6	224 231	1 345 386
	3	202 902	608 706
	1	161 696	161 696
	1	140 145	140 145
	1	140 144	140 144
	1	79 285	79 285
	1	70 016	70 016
	1	66 890	66 890
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-20	13	330 960	4 302 480
	6	315 925	1 895 550
	7	300 759	2 105 313
	9	276 822	2 491 398
	6	264 821	1 588 926
	3	239 631	718 893
	1	190 966	190 966
	2	165 513	331 026
	1	93 637	93 637
	1	82 690	82 690
	1	78 998	78 998



Noter årsregnskap 2023 Nordbyhagen Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger 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 2023 Nordbyhagen Borettslag

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	35 801 299
Innskuddskapital	36 501 763
Boligselskapets pantsikrede gjeld	72 303 062
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 pantesikkerhet.

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.)	11.03.2024
Styremedlem	Rolf Henning Trondsen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Robert Hagen (sign.)	11.03.2024



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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 2023, 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 2023, 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 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 avgjøre 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	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: XZJNE-3GCEI-7C38D-MWWT7-5Y7US-SQ5TB



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.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: XZJNE-3GCE1-7C38D-MMW17-5Y7US-SQ5TB



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."

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-13 22:19:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XZJNE-3GCE1-7C38D-MWW17-5Y7US-SQ5TB

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>