



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 206 160  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NOVIKVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ranheimgata 3  
8622 MO I RANA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Christian Grønbech  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 592 388	1 420 392
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 592 388</b>	<b>1 420 392</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	92 889	103 725
Annen driftskostnad	3,4,5	4 174 984	1 139 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 267 872</b>	<b>1 243 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 675 484</b>	<b>177 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 782	9 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 782</b>	<b>9 613</b>
Annen rentekostnad		69 678	57 922
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 678</b>	<b>57 922</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-66 895</b>	<b>-48 309</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 742 381</b>	<b>128 856</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 742 381</b>	<b>128 856</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 742 379</b>	<b>128 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-441 503	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 295 876	128 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 737 379</b>	<b>128 857</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7	4 553 527	4 553 527
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 553 527</b>	<b>4 553 527</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 553 527</b>	<b>4 553 527</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		299 984	270 306
<b>Sum fordringer</b>		<b>299 984</b>	<b>270 306</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		963 154	1 086 689
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>963 154</b>	<b>1 086 689</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 263 138</b>	<b>1 356 995</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 816 665</b>	<b>5 910 522</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-5 000	2 295 876
Udekket tap		-441 503	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>436 503</b>	<b>2 295 876</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-443 103</b>	<b>2 299 276</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	10	956 000	956 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	4 902 909	2 339 270
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 858 909</b>	<b>3 295 270</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 858 908</b>	<b>3 295 270</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		376 781	286 615
Skyldige offentlige avgifter		14 350	14 583
Annen kortsiktig gjeld		9 730	14 777
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>400 860</b>	<b>315 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 259 769</b>	<b>3 611 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 816 665</b>	<b>5 910 522</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	5 858 908	3 295 270



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 454491

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 206 160  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NOVIKVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Novikveien 106C  
8802 SANDNESSJØEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Christian Grønbech  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 950 206 160  
NOVIKVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 592 388	1 420 392
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 592 388</b>	<b>1 420 392</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	92 889	103 725
Annen driftskostnad	3,4,5	4 174 984	1 139 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 267 872</b>	<b>1 243 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 675 484</b>	<b>177 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 782	9 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 782</b>	<b>9 613</b>
Annen rentekostnad		69 678	57 922
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 678</b>	<b>57 922</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-66 895</b>	<b>-48 309</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 742 381</b>	<b>128 856</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 742 381</b>	<b>128 856</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 742 379</b>	<b>128 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-441 503	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 295 876	128 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 737 379</b>	<b>128 857</b>



Organisasjonsnr: 950 206 160  
NOVIKVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7	4 553 527	4 553 527
Sum varige driftsmidler		4 553 527	4 553 527

Sum anleggsmidler		4 553 527	4 553 527
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		299 984	270 306
Sum fordringer		299 984	270 306

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		963 154	1 086 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		963 154	1 086 689

Sum omløpsmidler		1 263 138	1 356 995
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		5 816 665	5 910 522
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-5 000	2 295 876
Udekket tap		-441 503	0
Sum opptjent egenkapital		436 503	2 295 876

Sum egenkapital	8	-443 103	2 299 276
-----------------	---	----------	-----------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	956 000	956 000



Øvrig langsiktig gjeld	9	4 902 909	2 339 270
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 858 909</b>	<b>3 295 270</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 858 908</b>	<b>3 295 270</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		376 781	286 615
Skyldige offentlige avgifter		14 350	14 583
Annen kortsiktig gjeld		9 730	14 777
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>400 860</b>	<b>315 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 259 769</b>	<b>3 611 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 816 665</b>	<b>5 910 522</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	5 858 908	3 295 270



Organisasjonsnr: 950 206 160  
NOVIKVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styreleder	0.00	0.00	44800.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Styrehonorar

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**KPMG AS**  
Jernbaneveien 85  
Postboks 1434  
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax +47 75 50 83 54  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i borettslaget Novikveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Novikveien Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 742 379. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### 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
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: SF50X-L2YEL-78POQ-CXMCV-D7XWG-7YMCX



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.

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

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer 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.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 18. mai 2021  
KPMG AS

John Eilif Johansen  
Statsautorisert revisor



# 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."

## John Eilif Johansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-2890353

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-05-18 13:39:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: SF5OX-I2YEL-78POQ-CXMCV-D7XWG-7YMCX

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/validate>



**KPMG AS**  
Jernbaneveien 85  
Postboks 1434  
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax +47 75 50 83 54  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i borettslaget Novikveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Novikveien Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 742 379. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### 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
Ållå	Finnsnes	Mokle	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: SF50X-L2YEL-78POQ-CXMCV-D7XWG-7YMCX



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.

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

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet. 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 representerer 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.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 18. mai 2021  
KPMG AS

John Eilif Johansen  
Statsautorisert revisor



# 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."

## John Eilif Johansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-2890353

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-05-18 13:39:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: SF5OX-I2YEL-78POQ-CXMCV-D7XWG-7YMCX

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/validate>



## Resultatregnskap 2020 Novikveien borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 590 888	1 420 392	1 420 448	1 749 992
Andre inntekter		1 500	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 592 388</b>	<b>1 420 392</b>	<b>1 420 448</b>	<b>1 749 992</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn vaktmester	1	17 150	26 000	8 000	30 000
Andre lønnskostnader	1	1 813	2 692	900	900
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	4 573	5 033	4 200	4 200
Refusjoner	1	-1 347	0	0	0
Styrehonorar	2	70 700	70 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	3	6 183	6 073	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar		87 776	85 947	88 925	91 993
Fakturerte vaktmestertjenester		0	0	45 000	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		40 003	16 589	11 500	11 500
Drift/vedlikehold	4	3 128 717	103 878	143 000	13 910 000
Kabel-tv/internett		11 825	11 523	0	0
Forsikringer		265 919	212 822	220 271	296 215
Kommunale avgifter		614 978	686 900	712 435	738 740
Verktøy, driftsmateriell, inventar		4 812	424	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 956	1 552	1 200	1 200
Telefon og porto		1 337	1 886	14 800	4 300
Drift maskiner		308	215	0	0
Andre driftskostnader	5	10 170	11 693	27 100	27 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 267 872</b>	<b>1 243 227</b>	<b>1 356 831</b>	<b>15 195 648</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 675 484</b>	<b>177 165</b>	<b>63 617</b>	<b>-13 445 656</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		2 782	9 613	10 000	10 000
Rentekostnader		69 678	57 922	60 292	36 182
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-66 895</b>	<b>-48 309</b>	<b>-50 292</b>	<b>-26 182</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-2 742 379</b>	<b>128 857</b>	<b>13 325</b>	<b>-13 471 838</b>
Overført til egenkapital		0	128 857	0	0
Overført udekket tap		-441 503	0	0	0
Overført fra egenkapital		-2 295 876	0	0	0



## Balanse 2020 Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	6	534 527	534 527
Bygninger	7	4 019 000	4 019 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 553 527</b>	<b>4 553 527</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Husleierestanse		0	3 591
Periodisering kostnader		299 984	266 715
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		963 154	1 086 689
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 263 138</b>	<b>1 356 995</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 816 665</b>	<b>5 910 522</b>



## Balanse 2020 Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		0	2 295 876
Udekket tap		-441 503	0
Akkumulert resultat		-5 000	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-443 103</b>	<b>2 299 276</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	9	2 182 802	2 339 270
Byggelån	9	2 720 107	0
Borettsinnskudd	10	956 000	956 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 858 908</b>	<b>3 295 270</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 195	11 715
Mellomregning		45	1 115
Leverandørgjeld		376 736	285 500
Skyldig trekk og avgifter		14 350	14 583
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		344	2 692
Påløpte renter		191	320
Annen kortsiktig gjeld		0	50
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>400 860</b>	<b>315 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 259 769</b>	<b>3 611 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 816 665</b>	<b>5 910 522</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>11</b>	<b>5 858 908</b>	<b>3 295 270</b>

Novikveien borettslag

Årsregnskap er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur.

Christian Grønbech  
Styreleder

Trine M. Vassvik  
Styremedlem

Roger Eliassen  
Styremedlem

Randi J. Spangrud Andersen  
Styremedlem

128 Novikveien borettslag



## Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgdgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

### Note 1 - Personalkostnader

	2020	2019
5100 Lønn til ansatte	17 150	26 000
5150 Opptjente feriepenger	1 813	2 692
5400 Arbeidsgiveravgift	4 480	4 896
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	92	137
5805 Refusjon arb.g.avgift	-1 347	0
<b>Sum</b>	<b>22 188</b>	<b>33 726</b>

### Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 70 000,-, herav til styrets leder kr 44 800.



## Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 6 183,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

### Note 4 - Drift/vedlikehold

	2020	2019
6601 Drift/vedlikehold bygg	9 243	19 113
6602 Drift/vedlikehold VVS	0	5 624
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	2 888
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	53 966	60 253
6630 Egenandel forsikringskader	30 000	16 000
6640 Renovering av vegger/kledning/tak	3 035 508	0
<b>Sum</b>	<b>3 128 717</b>	<b>103 878</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6490 Containerleie/tømming	6 600	6 463
7720 Generalforsamling	1 714	3 167
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 863	2 063
7790 Andre kostnader	-7	0
<b>Sum</b>	<b>10 170</b>	<b>11 693</b>

### Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2008 for kr 534 527,-

### Note 7 - Bygninger

Navn	Ansk.kost. IB	Tilgang	Regnsk.verdi UB	Kjøpsår
Bygninger	4 019 000	0	4 019 000	1972/1975
<b>Sum bygninger</b>	<b>4 019 000</b>	<b>0</b>	<b>4 019 000</b>	

### Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

### Note 8 - Egenkapital

	2020	2019
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	2 295 876	2 167 019
Årets resultat	-2 732 379	128 857
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-438 103</b>	<b>2 299 276</b>

### Negativ egenkapital

Balansen viser negativ egenkapital p.g.a. driftsunderskudd siste år.

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 34.

128 Novikveien borettslag



## Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

### Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering	Vedlikehold	
Lånenummer:	<b>15064630226</b>	<b>12132972212</b>	<b>12129314670</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016	2014
Rentesats:	1.85 %	1.60 %	1.60 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2021	30.06.2041	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000	1 000 000	1 997 345
Lånesaldo 01.01:	0	890 573	1 448 697
Avdrag i perioden:	0	35 010	121 458
Opptak i perioden:	2 720 107	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 720 107</b>	<b>855 563</b>	<b>1 327 238</b>
Saldo 5 år frem i tid:	6 093 803	671 903	690 044

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12129314670	12	42 690	512 280
	16	40 264	644 224
	2	31 046	62 092
	4	27 161	108 644
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132972212	12	27 519	330 228
	16	25 955	415 280
	2	20 013	40 026
	4	17 508	70 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15064630226	12	87 490	1 049 880
	16	82 520	1 320 320
	2	63 627	127 254
	4	55 665	222 660

### Note 10 - Borettsinnskudd

	2020	2019
2250 Borettsinnskudd	956 000	956 000
<b>Sum</b>	<b>956 000</b>	<b>956 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

---

#### Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 4 553 527,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 5 858 908,- pr. 31.12.

128 Novikveien borettslag



Noter Novikveien borettslag orgnr: 950 206 160

## Disponible midler

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 041 019</b>	<b>1 057 328</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 742 379	128 857
Avdrag langsiktige lån	-156 468	-145 166
Opptak av langsiktig gjeld	2 720 107	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-178 741</b>	<b>-16 309</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>862 278</b>	<b>1 041 019</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	1 263 138	1 356 995
Kortsiktig gjeld	-400 860	-315 975
<b>Disponible midler</b>	<b>862 278</b>	<b>1 041 019</b>

128 Novikveien borettslag



Resultat og balanse med noter for Novikveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Novikveien borettslag**

Styreleder	Christian Grønbech (sign.)	18.05.2021
Styremedlem	Trine M. Vassvik (sign.)	26.04.2021
Styremedlem	Roger Eliassen (sign.)	11.05.2021
Styremedlem	Randi J. Spangrud Andersen (sign.)	12.05.2021