



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 187 895
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nordheim Borettslag A/L
Forretningsadresse: c/o Usbl Sandefjord
Rådhusgata 24
3211 SANDEFJORD

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: Jan Liverød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	770 784	630 672
Sum inntekter		770 784	630 672
Kostnader			
Lønnskostnad	2	25 102	25 102
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 003 445	417 155
Sum kostnader		1 028 547	442 256
Driftsresultat		-257 763	188 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 366	71
Sum finansinntekter		4 366	71
Annen rentekostnad		47 503	28 026
Sum finanskostnader		47 503	28 026
Netto finans		43 137	27 955
Ordinært resultat før skattekostnad		-300 900	160 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		-300 900	160 460
Årsresultat		-300 900	160 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-300 900	160 462
Sum overføringer og disponeringer		-300 900	160 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	815 850	815 850
Sum varige driftsmidler		815 850	815 850
Sum anleggsmidler		815 850	815 850
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 997	3 266
Andre fordringer	12	87 548	66 921
Sum fordringer		91 545	70 187
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		370 990	237 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		370 990	237 417
Sum omløpsmidler		462 534	307 604
SUM EIENDELER		1 278 384	1 123 454
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-699 522	-398 622
Sum opptjent egenkapital		-701 122	-400 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	13	-699 522	-398 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 737 537	1 265 118
Øvrig langsiktig gjeld		151 760	151 760
Sum annen langsiktig gjeld		1 889 297	1 416 878
Sum langsiktig gjeld		1 889 297	1 416 878
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 575	71 697
Annen kortsiktig gjeld	15	6 035	33 502
Sum kortsiktig gjeld		88 610	105 198
Sum gjeld		1 977 907	1 522 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 278 384	1 123 454
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	1 889 297	1 416 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496533

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 187 895
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nordheim Borettslag A/L
Forretningsadresse: c/o Usbl Sandefjord
Rådhusgata 24
3211 SANDEFJORD

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: Jan Liverød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 946 187 895
Nordheim Borettslag A/L

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	770 784	630 672
Sum inntekter		770 784	630 672
Kostnader			
Lønnskostnad	2	25 102	25 102
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 003 445	417 155
Sum kostnader		1 028 547	442 256
Driftsresultat		-257 763	188 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 366	71
Sum finansinntekter		4 366	71
Annen rentekostnad		47 503	28 026
Sum finanskostnader		47 503	28 026
Netto finans		43 137	27 955
Ordinært resultat før skattekostnad		-300 900	160 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		-300 900	160 460
Årsresultat		-300 900	160 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-300 900	160 462
Sum overføringer og disponeringer		-300 900	160 462



Organisasjonsnr: 946 187 895
Nordheim Borettslag A/L

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

3

815 850

815 850

Sum varige driftsmidler

815 850

815 850

Sum anleggsmidler

815 850

815 850

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

3 997

3 266

Andre fordringer

12

87 548

66 921

Sum fordringer

91 545

70 187

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

370 990

237 417

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

370 990

237 417

Sum omløpsmidler

462 534

307 604

SUM EIENDELER

1 278 384

1 123 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

1 600

1 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-699 522

-398 622

Sum opptjent egenkapital

-701 122

-400 222

Sum egenkapital

13

-699 522

-398 622

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

14

1 737 537

1 265 118



Øvrig langsiktig gjeld		151 760	151 760
Sum annen langsiktig gjeld		1 889 297	1 416 878
Sum langsiktig gjeld		1 889 297	1 416 878
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 575	71 697
Annen kortsiktig gjeld	15	6 035	33 502
Sum kortsiktig gjeld		88 610	105 198
Sum gjeld		1 977 907	1 522 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 278 384	1 123 454
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	1 889 297	1 416 878



Organisasjonsnr: 946 187 895
Nordheim Borettslag A/L

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 2022 Nordheim Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	202 406	164 501
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-300 900	160 462
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	472 419	-122 557
B. Årets endring disponible midler	171 519	37 905
C. Disponible midler	373 925	202 406
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	3 997	3 266
Andre kortsiktige fordringer	126	63
Forskuddsbetalte forsikr.premie	63 254	59 226
Andre forskuddsbet. kostnader	24 168	7 632
Driftskonto	370 990	237 417
Leverandører	-82 575	-71 697
Mellomregning finansieringsforetak	-3 997	0
Annen kortsiktig gjeld	0	-31 008
Påløpte energikostnader	-2 038	-2 494
Disponible midler	373 925	202 406

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



Resultatregnskap 2022 Nordheim Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	770 784	630 672	784 272	787 652
Sum leieinntekt		770 784	630 672	784 272	787 652
Annen inntekt					
Sum inntekt		770 784	630 672	784 272	787 652
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 102	3 102	3 102	3 102
Styrehonorar	2	22 000	22 000	22 000	22 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	25 062	27 757	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	5	41 750	45 682	43 000	49 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	115 908	109 238	113 000	123 500
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	5 625	5 938
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	1 499	800	1 500
Reparasjon og vedlikehold	9	588 087	29 290	3 582 000	103 360
Revisjonshonorar		4 596	4 453	4 600	4 900
Forretningsførerhonorar		38 423	37 052	38 500	39 538
Andre honorar	10	16 500	0	0	0
TV/bredbånd		94 111	91 584	90 624	94 752
Kontingent og gaver		4 800	4 800	4 800	4 800
Forsikring		60 010	57 049	60 022	64 038
Andre kostnader	11	8 573	3 126	4 259	8 832
Sum kostnad		1 028 547	442 256	4 002 332	555 760
Driftsresultat		-257 763	188 416	-3 218 060	231 892
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 366	71	0	0
Rentekostnad		47 503	28 026	27 933	72 968
Netto finansposter		43 137	27 955	27 933	72 968
Arsresultat		-300 900	160 462	-3 245 993	158 924
Overført til/fra annen egenkapital		-300 900	160 462	129 300	0
SUM OVERFØRINGER		-300 900	160 462	129 300	0



Balanse 2022 Nordheim Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	716 490	716 490
Påkostninger	3	90 000	90 000
Garasjer	3	9 360	9 360
Sum anleggsmidler		815 850	815 850
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 997	3 266
Andre kortsiktige fordringer	12	126	63
Forskuddsbetalte kostnader		87 422	66 858
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		370 990	237 417
Sum omløpsmidler		462 534	307 604
SUM EIENDELER		1 278 384	1 123 454



Balanse 2022 Nordheim Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-701 122	-400 222
Sum opptjent egenkapital		-701 122	-400 222
Sum egenkapital	13	-699 522	-398 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	1 737 537	1 265 118
Borettsinnskudd		142 400	142 400
Garasje innskudd		9 360	9 360
Sum langsiktig gjeld		1 889 297	1 416 878
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 575	71 697
Annen kortsiktig gjeld	15	6 035	33 502
Sum kortsiktig gjeld		88 610	105 198
Sum gjeld		1 977 907	1 522 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 278 384	1 123 454
Pantstillelser	16	1 889 297	1 416 878
Sted: _____	Dato: _____		

Jan Liverød
Styreleder

Ragnar Allum
Styremedlem

Bente Johansen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Nordheim 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 driftsmiddelets 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 i henhold til driftsmiddelets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2022 Nordheim Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	597 632	476 160
3609 Leie parkering	3 600	3 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	41 808	27 456
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	127 744	123 456
Sum	770 784	630 672

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	3 102	3 102
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	22 000	22 000
Sum	25 102	25 102

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	716 490	9 360	90 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	716 490	9 360	90 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	716 490	9 360	90 000
Anskaffelsesår :	1965	1976	1989
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 16 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 41, b.nr 215 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 5 825 kvm, som utgjør kr 128 968,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561437.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	25 062	27 757
Sum	25 062	27 757



Noter årsregnskap 2022 Nordheim Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6391 Snømåking/strøing/feiling	21 238	28 581
6392 Containerleie/tømming	3 000	4 407
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	17 513	12 694
Sum	41 750	45 682

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	115 908	109 238
Sum	115 908	109 238

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

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

Konto 6420 Bevar HMS årlig lisens.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6552 Driftsmateriell	0	1 499
Sum	0	1 499

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	5 100
6602 Vedlikehold VVS	8 289	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	432 975	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 360	21 860
6641 Malerarbeider	1 325	0
6642 Snekkerarbeid	143 138	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	2 330
Sum	588 087	29 290

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

Konto 6613: arbeider gårds plass og vei, takvann, masseutskifting, asfaltering, trefelling og opprydding.

Konto 6642: Arbeid med etterisolering, nye vannbrett/beslag over og under vinduer, belistning, maling og luftventiler.



Noter årsregnskap 2022 Nordheim Borettslag

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 250	0
6716 Honorarkostnader øvrige	11 250	0
Sum	16 500	0

Konto 6714: etableringsgebyr låneopptak.
Konto 6716: Igland garasjer - tegninger/kart.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	7 415	1 999
7770 Betalingskostnader	969	955
7773 Omkostninger innkreving	189	172
Sum	8 573	3 126

Konto 7719: restaurant.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	126	63
Sum	126	63

Renter Klare finans 2022.



Noter årsregnskap 2022 Nordheim Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 600	0	1 600
Sum innskutt egenkapital	1 600	0	1 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-400 222	-300 900	-701 122
Sum opptjent egenkapital	-400 222	-300 900	-701 122
Sum egenkapital	-398 622	-300 900	-699 522

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Vedlikehold	
Lånenummer:	60308115863	62728050778
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2006
Rentesats:	4.50 %	4.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	2 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 265 118
Avdrag i perioden:	9 790	117 791
Opptak i perioden:	600 000	0
Lånesaldo 31.12:	590 210	1 147 327
Saldo 5 år frem i tid:	486 209	504 178

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308115863	16	36 888	590 208
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728050778	16	71 708	1 147 328



Noter årsregnskap 2022 Nordheim Borettslag

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	2 038	2 494
2985 Mellomregning finansieringsforetak	3 997	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	31 008
Sum	6 035	33 502

Konto 2937 gjelder faktura fra fjordkraft mottatt i januar 2023.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	1 746 897
Innskuddskapital	142 400
Boligselskapets pantsikrede gjeld	1 889 297
Bokført verdi av pantsatt eiendom	815 850

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er tinglyst med kr 142 400,-. Innskudd garasje kr 9 360,- mangler tinglysning. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.



Resultat og balanse med noter for Nordheim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordheim Borettslag

Styreleder	Jan Liverød (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Bente Johansen (sign.)	28.04.2023
Styremedlem	Ragnar Allum (sign.)	02.05.2023



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 Nordheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordheim Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Uavhengig revisors beretning - Nordheim Borettslag A/L

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, 3. mai 2023
KPMG AS

Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor