



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 869 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE NANSET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 2-4  
3256 LARVIK

### 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: Reidar Andreassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### 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, 30.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 401 893	1 402 455
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 893</b>	<b>1 402 455</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	18 728	18 727
Annen driftskostnad	3,4,5	797 297	708 064
<b>Sum kostnader</b>		<b>872 311</b>	<b>778 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>529 582</b>	<b>624 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 415	2 704
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 415</b>	<b>2 704</b>
Annen finanskostnad		167 930	109 125
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 930</b>	<b>109 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 515</b>	<b>-106 422</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>421 353</b>	<b>569 243</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>421 353</b>	<b>569 243</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>365 067</b>	<b>517 762</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	15 403 878	15 402 309
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 403 878</b>	<b>15 402 309</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 403 878</b>	<b>15 402 309</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		152 652	157 898
<b>Sum fordringer</b>		<b>152 652</b>	<b>157 898</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		375 939	338 007
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>528 590</b>	<b>495 905</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>528 591</b>	<b>495 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 932 468</b>	<b>15 898 215</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	6 697 517	6 332 450
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 697 517</b>	<b>6 332 450</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 698 718</b>	<b>6 333 650</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 147 224	6 493 785
Øvrig langsiktig gjeld	9	2 940 000	2 940 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 087 224</b>	<b>9 433 785</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 087 224</b>	<b>9 433 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		88 347	72 614
Annen kortsiktig gjeld		58 181	58 166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 527</b>	<b>130 780</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 233 751</b>	<b>9 564 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 932 468</b>	<b>15 898 215</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	9 087 224	9 433 785



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 398237

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 981 869 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE NANSET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 2-4  
3256 LARVIK

**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: Reidar Andreassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 981 869 885  
NEDRE NANSET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 401 893	1 402 455
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 893</b>	<b>1 402 455</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	18 728	18 727
Annen driftskostnad	3, 4, 5	797 297	708 064
<b>Sum kostnader</b>		<b>872 311</b>	<b>778 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>529 582</b>	<b>624 184</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 415	2 704
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 415</b>	<b>2 704</b>
Annen finanskostnad		167 930	109 125
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 930</b>	<b>109 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 515</b>	<b>-106 422</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>421 353</b>	<b>569 243</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>421 353</b>	<b>569 243</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>365 067</b>	<b>517 762</b>



Organisasjonsnr: 981 869 885  
NEDRE NANSET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 6

Sum varige driftsmidler

15 403 878

15 402 309

15 403 878

15 402 309

Sum anleggsmidler

15 403 878

15 402 309

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer

152 652

157 898

Sum fordringer

152 652

157 898

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

375 939

338 007

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

528 590

495 905

Sum omløpsmidler

528 591

495 905

SUM EIENDELER

15 932 468

15 898 215

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 7

1 200

1 200

Sum innskutt egenkapital

1 200

1 200

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7

6 697 517

6 332 450

Sum opptjent egenkapital

6 697 517

6 332 450

Sum egenkapital

6 698 718

6 333 650

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til  
kredittinstitusjoner 8

6 147 224

6 493 785



Øvrig langsiktig gjeld	9	2 940 000	2 940 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 087 224</b>	<b>9 433 785</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 087 224</b>	<b>9 433 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		88 347	72 614
Annen kortsiktig gjeld		58 181	58 166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 527</b>	<b>130 780</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 233 751</b>	<b>9 564 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 932 468</b>	<b>15 898 215</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	9 087 224	9 433 785



Organisasjonsnr: 981 869 885  
NEDRE NANSET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Informasjon om årsregnskapet

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

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

## Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	365 126	256 997	365 126	382 063
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	365 067	517 762	437 000	318 000
Fradrag for påkostninger	-1 569	-1 068 882	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	1 000 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-346 561	-340 752	-337 000	-294 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>16 937</b>	<b>108 129</b>	<b>100 000</b>	<b>24 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>382 063</b>	<b>365 126</b>	<b>465 126</b>	<b>406 063</b>



## Resultatregnskap 2022 for Nedre Nanset Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 188 000	1 196 683	1 188 000	1 231 000
Andre driftsinntekter	1	213 893	205 772	194 000	239 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 893</b>	<b>1 402 455</b>	<b>1 382 000</b>	<b>1 470 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	2 728	2 727	4 000	4 000
Styreonorar		16 000	16 000	16 000	17 000
Revisjonshonorar		4 674	4 518	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		38 568	38 568	40 000	40 000
Kontingent LABO / NBBL		4 782	4 782	5 000	5 000
Vedlikehold	3	151 194	53 804	97 000	97 000
Kabel-tv og bredbånd		56 286	51 480	54 000	57 000
Forsikring		30 153	27 512	30 000	33 000
Kommunale avgifter	4	113 856	111 820	115 000	146 000
Energi og strøm		232 178	220 855	190 000	250 000
Andre driftskostnader	5	221 892	246 205	245 000	230 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>872 311</b>	<b>778 271</b>	<b>801 000</b>	<b>884 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>529 582</b>	<b>624 184</b>	<b>581 000</b>	<b>586 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		3 415	2 704	0	0
Rentekostnader		167 930	109 125	144 000	268 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-164 515</b>	<b>-106 422</b>	<b>-144 000</b>	<b>-268 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>365 067</b>	<b>517 762</b>	<b>437 000</b>	<b>318 000</b>

## Årsoppgjør 2022 for Nedre Nanset Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Nedre Nanset Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	13 330 246	13 330 246
Påkostninger / tekniske anlegg	6	2 073 632	2 072 063
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 403 878</b>	<b>15 402 309</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		90 035	94 521
Forskuddsbetalte kostnader		38 056	36 063
Andre fordringer		24 561	27 314
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		375 939	338 007
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>528 590</b>	<b>495 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 932 468</b>	<b>15 898 215</b>

## Årsoppgjør 2022 for Nedre Nanset Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Nedre Nanset Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	6 332 450	6 332 450
Årets resultat	7	365 067	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 698 718</b>	<b>6 333 650</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	6 147 224	6 493 785
Borettsinnskudd	9	2 940 000	2 940 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 087 224</b>	<b>9 433 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 083	9 133
Leverandørgjeld		88 347	72 614
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		44	44
Påløpte renter		3 274	1 599
Annen kortsiktig gjeld		36 780	47 390
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 527</b>	<b>130 780</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 233 751</b>	<b>9 564 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 932 468</b>	<b>15 898 215</b>
Pantestillelser	10	9 087 224	9 433 785

Larvik, 31.12.2022

Reidar Andreassen  
StyrelederKarin Løvås  
StyremedlemTorbjørn Kristiansen  
Styremedlem

Arsoppgjør 2022 for Nedre Nanset Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for Nedre Nanset Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

#### Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### 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 ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Strøm leiligheter	164 771	156 650
Refusjon fra Larvik Kommune vedr. brannsikring	49 122	49 122
<b>Sum</b>	<b>213 893</b>	<b>205 772</b>

## Årsoppgjør 2022 for Nedre Nanset Borettslag



**Noter til regnskapet 2022 for Nedre Nanset Borettslag**

**Note 2 - Personalkostnader**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Lønn	375	375
Opptjente feriepenger	38	38
Arbeidsgiveravgift	2 309	2 309
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	5	5
<b>Sum</b>	<b>2 728</b>	<b>2 727</b>

**Ansatte**

Borettslaget har ingen ansatte.

**Note 3 - Vedlikehold**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Vedlikehold og sevice heis	21 731	12 773
Vedlikehold innvendig	9 800	10 794
Vedlikehold VVS	6 400	2 125
Vedlikehold elektro	59 034	16 561
Vedlikehold dører	8 055	8 770
Vedlikehold tak	10 498	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys	11 341	0
Vedlikehold ventilasjon	0	2 781
Vedlikehold - vask av bygning / fasade	17 454	0
Vedlikehold porttelefoner	6 882	0
<b>Sum</b>	<b>151 194</b>	<b>53 804</b>

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

**Note 4 - Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.



## Noter til regnskapet 2022 for Nedre Nanset Borettslag

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Renhold, evt. matter	49 618	48 156
Innkjøp av inventar og utstyr	3 620	3 144
Driftsmateriell	0	476
Nummer-/navnskilt, postkasser	1 008	239
Opprydding / bortkjøring av søppel	3 161	9 359
Snørydding/sandstrøing	20 569	37 160
Hage/plenklipping	20 781	22 674
Skadedyr	265	0
Brannvarsling, sprinkling, dokument	3 478	1 875
Juridisk rådgivning	0	497
Teknisk rådgivning	0	4 000
Vakthold/alarm	15 873	16 187
Vaktmestertjenester	48 774	51 660
Telekommunikasjon	28 727	47 127
Trygghetsalarmer	21 840	0
Premie sikringsordning	1 187	1 258
Generalforsamling	420	0
Bank- og betalingsgebyr	2 323	2 219
Andre gebyrer og driftskostnader	249	175
<b>Sum</b>	<b>221 892</b>	<b>246 205</b>



**Noter til regnskapet 2022 for Nedre Nanset Borettslag**

**Note 6 - Bygninger inkl. tomt**

Anskaffet år:	1999
Kostpris	13 330 246
2011 - Brannsikring	926 839
2019 - Markiser	46 405
2020 - Utvidelse fellesstue	29 938
2021 - Utvidelse fellesstue	1 068 882
2022 - Utvidelse fellesstue	1 569
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>15 403 878</b>

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

**Note 7 - Egenkapital**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Innskutt andelskapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	6 332 450	5 814 688
+/- Årets resultat	365 067	517 762
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>6 698 718</b>	<b>6 333 650</b>

Innskutt andelskapital består av 12 andeler pålydende kr. 100,-.



Noter til regnskapet 2022 for Nedre Nanset Borettslag

**Note 8 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	Larvikbanken	Larvikbanken	Larvikbanken
Formål:	Tilbygg	Oppføringslån	Lån til brannsikring
Lånenummer:	25102279037	25107712138	25107712103
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2011
Rentesats:	3.90 %	3.90 %	3.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	27.06.2036	27.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	5 390 000	930 000
Lånesaldo 01.01:	982 902	4 826 869	684 014
Avdrag i perioden:	25 736	291 459	29 366
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>957 165</b>	<b>4 535 410</b>	<b>654 648</b>
Saldo 5 år frem i tid:	857,658	3 133 614	522 494

**Langsiktig gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	512 269	6 147 228

**Note 9 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opprinnelig innskudd	2 940 000	2 940 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>2 940 000</b>	<b>2 940 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 10 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 9 087 224,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 15 403 878,-.



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nedre Nanset Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: BVA17-4EZNL-G8GTU-JY2V6-O1ENA-2IDNA



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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 14. april 2023  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: BVA17-4EZNL-G8GTU-JY2V6-O1ENA-2IDNA



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-04-14 16:55:41 UTC



Penneo document key: BVAT7-4EZNL-G8GTU-JY2V6-OIENA-2IDNA

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>