



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 03.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	5 619 679	5 363 586
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 062 721</b>	<b>4 807 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 809	7 809
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	2 530 857	2 214 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 595 715</b>	<b>2 279 409</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 023 964</b>	<b>3 084 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 749	11 362
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 749</b>	<b>11 362</b>
Annen rentekostnad		1 140 941	837 651
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 140 941</b>	<b>837 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 121 192</b>	<b>826 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 902 771</b>	<b>2 257 887</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 902 771</b>	<b>2 257 887</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 902 771</b>	<b>2 257 887</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 902 772	2 257 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 902 772</b>	<b>2 257 888</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	102 999 670	102 999 670
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	39 046	46 856
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>103 038 716</b>	<b>103 046 526</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 038 716</b>	<b>103 046 526</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	7 773
Andre fordringer		195 012	172 062
<b>Sum fordringer</b>		<b>195 012</b>	<b>179 835</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 983	562 056
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>448 983</b>	<b>562 056</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>643 994</b>	<b>741 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 682 711</b>	<b>103 788 416</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		33 129 154	31 226 382



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 122 754</b>	<b>31 219 982</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>33 129 154</b>	<b>31 226 382</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	24 228 455	25 632 349
Øvrig langsiktig gjeld	11	46 113 755	46 670 712
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>70 342 210</b>	<b>72 303 061</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 342 210</b>	<b>72 303 062</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 860	191 566
Annen kortsiktig gjeld		38 487	67 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>211 346</b>	<b>258 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 553 556</b>	<b>72 562 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 682 711</b>	<b>103 788 416</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	70 342 210	72 303 062



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 424794

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 03.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 986 822 151  
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	5 619 679	5 363 586
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 062 721</b>	<b>4 807 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 809	7 809
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 530 857	2 214 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 595 715</b>	<b>2 279 409</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 023 964</b>	<b>3 084 177</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 749	11 362
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 749</b>	<b>11 362</b>
Annen rentekostnad		1 140 941	837 651
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 140 941</b>	<b>837 651</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 121 192</b>	<b>826 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 902 771</b>	<b>2 257 887</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 902 771</b>	<b>2 257 887</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 902 771</b>	<b>2 257 887</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 902 772	2 257 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 902 772</b>	<b>2 257 888</b>



Organisasjonsnr: 986 822 151  
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### 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	39 046	46 856
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>103 038 716</b>	<b>103 046 526</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 038 716</b>	<b>103 046 526</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		0	7 773
Andre fordringer		195 012	172 062
<b>Sum fordringer</b>		<b>195 012</b>	<b>179 835</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 983	562 056
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>448 983</b>	<b>562 056</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>643 994</b>	<b>741 891</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 682 711</b>	<b>103 788 416</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital		6 400	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		33 129 154	31 226 382
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 122 754</b>	<b>31 219 982</b>

<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>33 129 154</b>	<b>31 226 382</b>
------------------------	----	-------------------	-------------------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	24 228 455	25 632 349
Øvrig langsiktig gjeld	11	46 113 755	46 670 712
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>70 342 210</b>	<b>72 303 061</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 342 210</b>	<b>72 303 062</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 860	191 566
Annen kortsiktig gjeld		38 487	67 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>211 346</b>	<b>258 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 553 556</b>	<b>72 562 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 682 711</b>	<b>103 788 416</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	70 342 210	72 303 062



Organisasjonsnr: 986 822 151  
NORDBYHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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**



## Årsregnskap 2024 Nordbyhagen Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>482 919</b>	<b>299 289</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 902 772	2 257 888
Tilbakeføring av avskrivning	7 809	7 809
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 403 894	-2 754 777
Endringer i andre langsiktige poster	-556 958	672 709
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-50 271</b>	<b>183 629</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>432 648</b>	<b>482 919</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	643 994	741 891
Kortsiktig gjeld	-211 346	-258 972
<b>C. Disponible midler</b>	<b>432 648</b>	<b>482 919</b>

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



## Resultatregnskap 2024 Nordbyhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	5 062 721	4 807 944	4 972 000	9 057 641
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>5 062 721</b>	<b>4 807 944</b>	<b>4 972 000</b>	<b>9 057 641</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 062 721</b>	<b>4 807 944</b>	<b>4 972 000</b>	<b>9 057 641</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	7 809	7 809	8 000	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		313 940	403 166	450 000	410 000
Kostnad eiendom/lokale	4	457 360	424 950	502 800	3 971 000
Kommunale avgifter/renovasjon		343 070	205 267	185 000	258 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 393	4 763	6 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	606 705	425 155	400 000	495 000
Revisjonshonorar		7 144	6 823	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		162 438	154 116	162 000	138 000
Andre honorar	8	16 027	13 830	18 000	15 000
Kontorkostnad		3 874	5 508	0	0
TV/bredbånd		353 940	331 255	335 000	335 000
Kontingent og gaver		19 200	19 200	20 000	20 000
Forsikring		226 645	213 584	227 000	252 000
Andre kostnader	9	2 933	996	2 000	4 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 595 715</b>	<b>2 279 409</b>	<b>2 385 800</b>	<b>5 973 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>2 467 006</b>	<b>2 528 535</b>	<b>2 586 200</b>	<b>3 084 641</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		556 958	555 642	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>3 023 964</b>	<b>3 084 177</b>	<b>2 586 200</b>	<b>3 084 641</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		19 749	11 362	0	0
Rentekostnad		1 140 941	837 651	966 000	1 392 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 121 192</b>	<b>826 289</b>	<b>966 000</b>	<b>1 392 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 902 772</b>	<b>2 257 888</b>	<b>1 620 200</b>	<b>1 692 641</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 902 772	2 257 888	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 902 772</b>	<b>2 257 888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2024 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
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	39 046	46 856
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 038 716</b>	<b>103 046 526</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	7 773
Forskuddsbetalte kostnader		195 012	172 062
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		448 983	562 056
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>643 994</b>	<b>741 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 682 711</b>	<b>103 788 416</b>



## Balanse 2024 Nordbyhagen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		6 400	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		33 122 754	31 219 982
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 122 754</b>	<b>31 219 982</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>33 129 154</b>	<b>31 226 382</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	24 228 455	25 632 349
Borettsinnskudd		36 501 763	36 501 763
IN nedbetalt fellesgjeld	11	9 611 992	10 168 949
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 342 210</b>	<b>72 303 062</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 860	191 566
Annen kortsiktig gjeld		38 487	67 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>211 346</b>	<b>258 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 553 556</b>	<b>72 562 034</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 682 711</b>	<b>103 788 416</b>
Pantstillelser	12	70 342 210	72 303 062
Sted: _____	Dato: _____		

Torill Simensen  
Styreleder

Robert Hagen  
Styremedlem

Rolf Henning Trondsen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2024 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 2024 Nordbyhagen Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 529 312	2 433 392
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 110 598	858 554
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 422 810	1 515 998
<b>Sum</b>	<b>5 062 721</b>	<b>4 807 944</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

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	39 046	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	96 995 000	5 400 000	240 000	39 046	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 2024 Nordbyhagen Borettslag

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	232 580	226 931
6341 Brannalarm	34 888	44 653
6361 Fast renhold	48 248	44 966
6362 Skadedyrutryddelse	2 475	0
6364 Matteleie	17 851	15 895
6391 Snømåking/strøing/feiring	111 000	63 976
6392 Containerleie/tømming	5 923	24 432
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 396	4 097
<b>Sum</b>	<b>457 360</b>	<b>424 950</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 188	5 938
<b>Sum</b>	<b>6 188</b>	<b>5 938</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	11 393	4 763
<b>Sum</b>	<b>11 393</b>	<b>4 763</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	251 253	3 738
6602 Vedlikehold VVS	0	22 406
6603 Vedlikehold elektro	2 688	18 337
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	34 720
6611 Vedlikehold heiser	107 083	134 178
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	671	1 350
6617 Vedlikehold brannvernustyr	55 459	125 830
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	103 687	13 575
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	654
6642 Snekkerarbeid	381	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	14 188
6648 Vedlikehold dører og porter	67 645	41 191
6663 Vedlikehold ventilasjon	7 839	4 988
<b>Sum</b>	<b>606 705</b>	<b>425 155</b>

Konto 6601 gjelder sikring av tilkomst til tak, samt kostander til oppskuring/boning.  
Konto 6621 gjelder i hovedsak kostnader relatert til forbedring av porttelefon.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.



Noter årsregnskap 2024 Nordbyhagen Borettslag

**Note 8 - Andre honorar**

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 027	13 830
<b>Sum</b>	<b>16 027</b>	<b>13 830</b>

Konto 6714 gjelder IN-avtale og rådgivning.

**Note 9 - Andre kostnader**

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	115	344
7773 Omkostninger innkreving	2 514	774
7795 Husleietap	304	-122
<b>Sum</b>	<b>2 933</b>	<b>996</b>



Noter årsregnskap 2024 Nordbyhagen Borettslag

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 400	0	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 400</b>	<b>0</b>	<b>6 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	31 219 982	1 902 772	33 122 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>31 219 982</b>	<b>1 902 772</b>	<b>33 122 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 226 382</b>	<b>1 902 772</b>	<b>33 129 154</b>



## Noter årsregnskap 2024 Nordbyhagen Borettslag

### Note 11 - 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:	4.677 %	4.677 %
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:	11 752 474	13 879 875
Avdrag i perioden:	643 688	760 206
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 108 786</b>	<b>13 119 669</b>
Saldo 5 år frem i tid:	7 411 024	8 752 548
Andelssaldo 01.01:	8 082 291	2 086 659
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	442 671	114 287
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>7 639 620</b>	<b>1 972 372</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>18 748 407</b>	<b>15 092 041</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-10	13	264 885	3 443 505
	6	252 852	1 517 112
	7	240 713	1 684 991
	9	221 555	1 993 995
	6	211 950	1 271 700
	3	191 789	575 367
	1	152 840	152 840
	2	132 469	264 938
	1	74 942	74 942
	1	66 181	66 181
	1	63 226	63 226
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496802-20	13	312 833	4 066 829
	6	298 622	1 791 732
	7	284 286	1 990 002
	9	261 660	2 354 940
	6	250 316	1 501 896
	3	226 506	679 518
	1	180 507	180 507
	2	156 448	312 896
	1	88 508	88 508
	1	78 161	78 161
	1	74 671	74 671



**Noter årsregnskap 2024 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 2024 Nordbyhagen Borettslag

**Note 12 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2024**

Bokført langsiktig gjeld	33 840 447
Innskuddskapital	36 501 763
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>70 342 210</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>102 999 670</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede 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.)	06.03.2025
Styremedlem	Robert Hagen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Rolf Henning Trondsen (sign.)	26.02.2025



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nordbyhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbyhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

### 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.

#### 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	Strøme	

Penneo document key: NAXHD-HZKYM-AWII18-0K7E-0J0I-6HT5F



## 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 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 og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Pernille Grinden  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso document key: NAXHD-HZKYM-AWII8-OK7E-0J0I-6HTSF



# 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."

## Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 14:21:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NAXHD-HZKYM-AWIB-OIC7E-0J7OI-6HT5F

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.