



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 983 231  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE SVING BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl avd. Romerike  
Storgata 14A  
2000 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Tine Wolen Fagerlund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	7 002 189	7 232 168
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 465 516</b>	<b>6 760 003</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	171 150	165 150
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	3 273 545	2 547 506
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 444 695</b>	<b>2 712 656</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 557 494</b>	<b>4 519 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 083	38 690
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 083</b>	<b>38 690</b>
Annen rentekostnad		585 684	785 606
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>585 684</b>	<b>785 606</b>
<b>Netto finans</b>		<b>547 600</b>	<b>746 916</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 009 893</b>	<b>3 772 596</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 009 893</b>	<b>3 772 596</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 009 893</b>	<b>3 772 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 009 894	3 772 597
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 009 894</b>	<b>3 772 597</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	132 805 750	132 805 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>132 805 750</b>	<b>132 805 750</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 805 750</b>	<b>132 805 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		47 307	64 440
Andre fordringer		192 466	566 815
<b>Sum fordringer</b>		<b>239 773</b>	<b>631 255</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		859 130	897 489
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>859 130</b>	<b>897 489</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 098 903</b>	<b>1 528 743</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>133 904 653</b>	<b>134 334 493</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 200</b>	<b>9 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 782 185	38 772 291
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 772 985</b>	<b>38 763 091</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>41 782 185</b>	<b>38 772 291</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	33 796 163	38 122 461
Øvrig langsiktig gjeld	14	58 222 977	57 330 082
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 019 140</b>	<b>95 452 543</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 019 140</b>	<b>95 452 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 890	0
Annen kortsiktig gjeld	15	67 438	109 659
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 328</b>	<b>109 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 122 468</b>	<b>95 562 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>133 904 653</b>	<b>134 334 493</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	92 019 140	95 452 543



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 341482

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 983 231  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE SVING BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl avd. Romerike  
Storgata 14A  
2000 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Tine Wolen Fagerlund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 982 983 231  
NORDRE SVING BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	7 002 189	7 232 168
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 465 516</b>	<b>6 760 003</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	171 150	165 150
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 273 545	2 547 506
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 444 695</b>	<b>2 712 656</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 557 494</b>	<b>4 519 513</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 083	38 690
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 083</b>	<b>38 690</b>
Annen rentekostnad		585 684	785 606
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>585 684</b>	<b>785 606</b>
<b>Netto finans</b>		<b>547 600</b>	<b>746 916</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 009 893</b>	<b>3 772 596</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 009 893</b>	<b>3 772 596</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 009 893</b>	<b>3 772 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 009 894	3 772 597
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 009 894</b>	<b>3 772 597</b>



Organisasjonsnr: 982 983 231  
NORDRE SVING BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 132 805 750 132 805 750  
Sum varige driftsmidler 132 805 750 132 805 750

Sum anleggsmidler 132 805 750 132 805 750

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 47 307 64 440  
Andre fordringer 192 466 566 815  
Sum fordringer 239 773 631 255

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 859 130 897 489  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 859 130 897 489

Sum omløpsmidler 1 098 903 1 528 743

SUM EIENDELER 133 904 653 134 334 493

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital 9 200 9 200

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 41 782 185 38 772 291  
Sum opptjent egenkapital 41 772 985 38 763 091

Sum egenkapital 13 41 782 185 38 772 291

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 14 33 796 163 38 122 461



Øvrig langsiktig gjeld	14	58 222 977	57 330 082
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 019 140</b>	<b>95 452 543</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 019 140</b>	<b>95 452 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 890	0
Annen kortsiktig gjeld	15	67 438	109 659
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 328</b>	<b>109 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 122 468</b>	<b>95 562 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>133 904 653</b>	<b>134 334 493</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	92 019 140	95 452 543



Organisasjonsnr: 982 983 231  
NORDRE SVING BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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 2021 Nordre Sving Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 419 085</b>	<b>974 298</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	3 009 894	3 772 597
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 326 298	-2 855 645
Endringer i andre langsiktige poster	892 895	-472 165
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-423 509</b>	<b>444 786</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>995 575</b>	<b>1 419 085</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 098 903	1 528 743
Kortsiktig gjeld	-103 328	-109 659
<b>C. Disponible midler</b>	<b>995 575</b>	<b>1 419 085</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	6 550 757	6 866 955	6 742 505	6 700 195
Leie forretningslokaler	1	-92 441	-106 952	0	0
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>6 458 316</b>	<b>6 760 003</b>	<b>6 742 505</b>	<b>6 700 195</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	7 200	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>7 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 465 516</b>	<b>6 760 003</b>	<b>6 742 505</b>	<b>6 700 195</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	21 150	15 150	21 150	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	180 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	140 592	95 698	110 000	160 000
Kostnad eiendom/lokale	6	678 773	544 985	710 500	592 190
Kommunale avgifter/renovasjon	7	890 472	659 865	1 035 000	1 035 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	1 275	1 240	1 250	5 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	15 329	4 135	10 500	15 000
Reparasjon og vedlikehold	10	461 627	161 375	179 500	438 596
Revisjonshonorar		8 531	8 334	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		191 521	187 032	191 500	191 520
Andre honorar	11	60 897	28 804	52 000	67 000
Kontorkostnad		188	1 459	8 000	8 000
TV/bredbånd		394 177	446 833	452 000	200 000
Kontingent og gaver		28 800	27 600	27 600	27 600
Forsikring		322 249	306 990	337 000	353 500
Eiendomsskatt		74 096	66 466	66 466	74 100
Andre kostnader	12	5 018	6 690	13 500	15 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 444 695</b>	<b>2 712 656</b>	<b>3 375 966</b>	<b>3 394 456</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>3 020 821</b>	<b>4 047 347</b>	<b>3 366 539</b>	<b>3 305 739</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		536 673	472 165	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>3 557 494</b>	<b>4 519 513</b>	<b>3 366 539</b>	<b>3 305 739</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		38 083	38 690	0	0
Rentekostnad		585 684	785 606	588 572	552 803
<b>Netto finansposter</b>		<b>547 600</b>	<b>746 916</b>	<b>588 572</b>	<b>552 803</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 009 894</b>	<b>3 772 597</b>	<b>2 777 967</b>	<b>2 752 936</b>
Overført til/fra annen egenkapital		3 009 894	3 772 597	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>3 009 894</b>	<b>3 772 597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Nordre Sving Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	22 967 820	22 967 820
Bygninger	4	104 631 180	104 631 180
Påkostninger	4	146 750	146 750
Garasjer	4	5 060 000	5 060 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 805 750</b>	<b>132 805 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		45 707	62 730
Kundefordringer		1 600	1 710
Andre kortsiktige fordringer		0	128 328
Forskuddsbetalte kostnader		192 466	438 487
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		859 130	897 489
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 098 903</b>	<b>1 528 743</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>133 904 653</b>	<b>134 334 493</b>



## Balanse 2021 Nordre Sving Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		9 200	9 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 200</b>	<b>9 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 772 985	38 763 091
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 772 985</b>	<b>38 763 091</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>41 782 185</b>	<b>38 772 291</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	33 796 163	38 122 461
Borettsinnskudd		51 034 100	51 034 100
IN nedbetalt fellesgjeld	14	7 188 877	6 295 982
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 019 140</b>	<b>95 452 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	45 090
Leverandørgjeld		35 890	0
Påløpne renter		3 130	3 312
Annen kortsiktig gjeld	15	64 308	61 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 328</b>	<b>109 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 122 468</b>	<b>95 562 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>133 904 653</b>	<b>134 334 493</b>
Pantstillelser	16	92 019 140	95 452 543

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Tine Wolen Fagerlund  
StyrelederHeidi Merete Hansen  
StyremedlemEspen Falkø  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving 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

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger 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 2021 Nordre Sving Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 768 856	2 768 856
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	109 950	111 516
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	317 400	416 208
3650 Innkrevde felleskostn. renter	515 258	879 122
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 839 293	2 691 253
3605 Leie forretningslokaler	-92 441	-106 952
<b>Sum</b>	<b>6 458 316</b>	<b>6 760 003</b>

Leie forretningslokaler gjelder avregning næringsdrivende for 2020.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	7 200	0
<b>Sum</b>	<b>7 200</b>	<b>0</b>

Fakturering av gebyr ved ikke tilstede ved skjeggkrebehandling.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	15 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>171 150</b>	<b>165 150</b>

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



## Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasje	Garasje Boligeiendomme	Tomt	Bøttekott	Bøttekott	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 310 000	2 750 000	104 631 180	22 967 820	100 000	46 750
Anskaffelsesår :	2012	2013	2001	2001	2017	2017
Antatt levetid i år :						

Borettslaget består av 96 boligandeler og 4 næringsandeler. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring BA. Polisnr. 79608189.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5 022 kvm. G.nr 29, b.nr 1125 i Lillestrøm Kommune. Stiftelsesår 2000. Byggeår 2001.

### Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	140 592	95 698
<b>Sum</b>	<b>140 592</b>	<b>95 698</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021 har strømkostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	83 824	78 792
6340 Heisalarm	417	0
6341 Brannalarm	49 022	47 010
6361 Fast renhold	191 825	167 150
6362 Skadedyrtryddelse	345 491	245 333
6392 Containerleie/tømming	8 195	6 699
<b>Sum</b>	<b>678 773</b>	<b>544 985</b>



## Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	890 472	659 865
<b>Sum</b>	<b>890 472</b>	<b>659 865</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6490 Andre leiekostnader	1 275	1 240
<b>Sum</b>	<b>1 275</b>	<b>1 240</b>

Leie av postboks.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6540 Inventar	5 164	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 385	3 509
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 017	441
6583 IT-lisensavgift	764	185
<b>Sum</b>	<b>15 329</b>	<b>4 135</b>

6540 - innkjøp av printere kr 2.599, avfallsbeholdere kr 2.565.

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	168 438	16 485
6602 Vedlikehold VVS	5 050	22 559
6603 Vedlikehold elektro	44 063	2 613
6605 Vedlikehold fellesanlegg	38 065	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	25 718	70 733
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	113 850	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	9 225
6648 Vedlikehold dører og porter	51 014	39 761
6663 Vedlikehold ventilasjon	5 430	0
<b>Sum</b>	<b>461 627</b>	<b>161 375</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	34 881	28 804
6720 Juridisk honorar	26 016	0
<b>Sum</b>	<b>60 897</b>	<b>28 804</b>

6714 - kostnad IN-avtale kr 20.370, bruksoverlating kr 3.911, godkjenning nye andelseiere kr 5.215, fakturering og sms-tjenester.  
6720 - råd og veiledning og sak HomeNet AS.



Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag

**Note 12 - Andre kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
7770 Betalingskostnader	1 225	1 111
7773 Omkostninger innkreving	3 794	1 078
7790 Andre kostnader	0	4 502
7795 Husleietap	-1	0
<b>Sum</b>	<b>5 018</b>	<b>6 690</b>



Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 200	0	9 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 200</b>	<b>0</b>	<b>9 200</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	38 763 091	3 009 894	41 772 985
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>38 763 091</b>	<b>3 009 894</b>	<b>41 772 985</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>38 772 291</b>	<b>3 009 894</b>	<b>41 782 185</b>



Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Konvert gamle lån til 1 lån			Likviditet
Lånenummer:	<b>12130950939</b>	<b>15160108018</b>	<b>15160106597</b>	<b>12138083835</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2007	2006	2019
Rentesats:	1.69 %	1.69 %	1.69 %	1.69 %
Beregnet innfridd:	31.03.2034	30.03.2032	31.03.2032	30.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	26 565 220	29 670 320	14 509 288	500 000
Lånesaldo 01.01:	18 228 790	13 240 279	6 306 063	347 329
Avdrag i perioden:	1 880 937	1 581 088	759 331	104 942
Lånesaldo 31.12:	<b>16 347 853</b>	<b>11 659 191</b>	<b>5 546 733</b>	<b>242 387</b>
Saldo 5 år frem i tid:	10 115 148	6 245 039	2 971 009	0
Andelssaldo 01.01:	2 030 198	2 752 940	1 512 844	0
Innbetalt IN i perioden:	657 367	518 642	253 559	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	158 915	244 554	133 204	0
Andelssaldo 31.12:	<b>2 528 650</b>	<b>3 027 028</b>	<b>1 633 199</b>	<b>0</b>
Sum pantegjeld for lån:	<b>18 876 503</b>	<b>14 686 219</b>	<b>7 179 931</b>	<b>242 387</b>

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130950939	1	237 377	237 377
	1	234 208	234 208
	7	232 096	1 624 672
	1	229 587	229 587
	1	224 304	224 304
	11	221 531	2 436 841
	1	216 909	216 909
	1	214 400	214 400
	1	214 136	214 136
	1	213 344	213 344
	7	212 287	1 486 009
	1	210 174	210 174
	2	209 779	419 558
	13	202 780	2 636 140
	1	200 666	200 666
	1	199 610	199 610
	2	197 101	394 202
	5	195 385	976 925
	5	186 933	934 665
	1	184 424	184 424
	1	184 028	184 028
	1	182 972	182 972
	2	180 858	361 716
	4	179 142	716 568



## Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	178 349	178 349
	1	176 633	176 633
	4	171 747	686 988
	1	169 238	169 238
	1	162 107	162 107
	1	41 115	41 115
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138083835	2	3 134	6 268
	1	3 091	3 091
	1	3 085	3 085
	8	3 052	24 416
	2	3 013	6 026
	1	2 931	2 931
	13	2 888	37 544
	2	2 817	5 634
	1	2 778	2 778
	1	2 774	2 774
	1	2 761	2 761
	8	2 745	21 960
	1	2 712	2 712
	2	2 706	5 412
	1	2 636	2 636
	13	2 597	33 761
	1	2 565	2 565
	1	2 548	2 548
	2	2 509	5 018
	5	2 483	12 415
	1	2 466	2 466
	1	2 438	2 438
	5	2 352	11 760
	1	2 313	2 313
	1	2 307	2 307
	1	2 290	2 290
	2	2 257	4 514
	4	2 231	8 924
	1	2 218	2 218
	1	2 192	2 192
	5	2 116	10 580
	1	2 077	2 077
	1	1 966	1 966
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160106597	1	92 838	92 838
	1	91 381	91 381
	6	90 411	542 466
	1	89 258	89 258
	1	86 831	86 831
	10	85 556	855 560
	1	83 433	83 433
	1	82 280	82 280
	1	81 794	81 794
	6	81 309	487 854

210 Nordre Sving Borettslag Org. nr. 982983231



## Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	80 338	80 338
	1	80 156	80 156
	11	76 940	846 340
	1	75 969	75 969
	1	75 484	75 484
	2	74 331	148 662
	4	73 542	294 168
	5	69 659	348 295
	1	68 506	68 506
	1	68 324	68 324
	1	67 838	67 838
	2	66 867	133 734
	4	66 079	264 316
	1	65 715	65 715
	1	64 926	64 926
	4	62 681	250 724
	1	61 528	61 528
	1	46 811	46 811
	1	11 213	11 213
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160108018	1	189 895	189 895
	1	186 916	186 916
	7	184 931	1 294 517
	1	182 572	182 572
	1	177 608	177 608
	10	175 001	1 750 010
	1	170 657	170 657
	1	168 299	168 299
	1	167 306	167 306
	6	166 313	997 878
	1	164 328	164 328
	1	163 955	163 955
	11	157 377	1 731 147
	1	155 391	155 391
	1	154 398	154 398
	2	152 040	304 080
	4	150 427	601 708
	5	142 483	712 415
	1	140 125	140 125
	1	139 753	139 753
	1	138 760	138 760
	2	136 774	273 548
	4	135 161	540 644
	1	134 416	134 416
	1	132 803	132 803
	5	128 210	641 050
	1	125 852	125 852
	1	119 150	119 150



**Noter årsregnskap 2021 Nordre Sving Borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger 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 2021 Nordre Sving Borettslag

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	16 928	14 061
2979 Andre forskudd	0	1 709
2980 Andre påløpte kostnader	0	11 500
2985 Mellomregning finansieringsforetak	47 380	33 987
<b>Sum</b>	<b>64 308</b>	<b>61 257</b>

### Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	40 985 040
Innskuddskapital	51 034 100
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>92 019 140</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>132 805 750</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Bokført i regnskapet med kr. 51 034 100,-. Tinglyst med kr. 50 080 180,-.



Resultat og balanse med noter for Nordre Sving Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nordre Sving Borettslag**

Styreleder	Tine Wolen Fagerlund (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Heidi Merete Hansen (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Espen Falkø (sign.)	04.04.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Nordre Sving Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordre Sving Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 - Nordre Sving Borettslag

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 7. april 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor