



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 614 804  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL BORETTSLAGET NYRUD IV  
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag  
Mathias Bruns gate 3  
8657 MOSJØEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ann Kristin Sæteren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 21.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 839 597	2 528 130
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 839 597</b>	<b>2 528 130</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		234 955	257 420
Annen driftskostnad	1,2	1 389 517	1 605 666
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 624 470</b>	<b>1 863 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 215 127</b>	<b>665 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 420	18 548
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 420</b>	<b>18 548</b>
Annen rentekostnad		765 833	415 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>765 833</b>	<b>415 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-729 413</b>	<b>-397 026</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>485 712</b>	<b>268 018</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>485 712</b>	<b>268 018</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>485 714</b>	<b>268 019</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	7 443 394	7 443 394
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 443 394</b>	<b>7 443 394</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 443 394</b>	<b>7 443 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 934	37 114
Andre fordringer		220 946	210 028
<b>Sum fordringer</b>		<b>250 880</b>	<b>247 142</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 797	957 101
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 132 797</b>	<b>957 101</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 383 677</b>	<b>1 204 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 827 071</b>	<b>8 647 637</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 130 261	-8 615 975



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 130 261</b>	<b>-8 615 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-8 126 061</b>	<b>-8 611 775</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	16 635 212	16 971 072
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 635 212</b>	<b>16 971 072</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 635 212</b>	<b>16 971 072</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		245 340	240 353
Skyldige offentlige avgifter		2	1
Annen kortsiktig gjeld		72 579	47 987
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 920</b>	<b>288 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 953 133</b>	<b>17 259 413</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 827 071</b>	<b>8 647 637</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 358868

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 614 804  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL BORETTSLAGET NYRUD IV  
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag  
Mathias Bruns gate 3  
8657 MOSJØEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Ann Kristin Sæteren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.04.2024



Organisasjonsnr: 953 614 804  
AL BORETTSLAGET NYRUD IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 839 597	2 528 130
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 839 597</b>	<b>2 528 130</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		234 955	257 420
Annen driftskostnad	1, 2	1 389 517	1 605 666
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 624 470</b>	<b>1 863 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 215 127</b>	<b>665 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 420	18 548
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 420</b>	<b>18 548</b>
Annen rentekostnad		765 833	415 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>765 833</b>	<b>415 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-729 413</b>	<b>-397 026</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>485 712</b>	<b>268 018</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>485 712</b>	<b>268 018</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>485 714</b>	<b>268 019</b>



Organisasjonsnr: 953 614 804  
AL BORETTSLAGET NYRUD IV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	7 443 394	7 443 394
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 443 394</b>	<b>7 443 394</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 443 394</b>	<b>7 443 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 934	37 114
Andre fordringer		220 946	210 028
<b>Sum fordringer</b>		<b>250 880</b>	<b>247 142</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 797	957 101
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 132 797</b>	<b>957 101</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 383 677</b>	<b>1 204 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 827 071</b>	<b>8 647 637</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 130 261	-8 615 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 130 261</b>	<b>-8 615 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-8 126 061</b>	<b>-8 611 775</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	16 635 212	16 971 072



Sum annen langsiktig gjeld	16 635 212	16 971 072
Sum langsiktig gjeld	16 635 212	16 971 072
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	245 340	240 353
Skyldige offentlige avgifter	2	1
Annen kortsiktig gjeld	72 579	47 987
Sum kortsiktig gjeld	317 920	288 340
Sum gjeld	16 953 133	17 259 413
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 827 071</b>	<b>8 647 637</b>



Organisasjonsnr: 953 614 804  
AL BORETTSLAGET NYRUD IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap 2023 Borettslaget Nyrud IV

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 815 568	2 506 752	2 780 000	3 070 200
Andre inntekter		21 800	20 800	26 650	35 650
Salgsinntekter		2 229	578	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 839 597</b>	<b>2 528 130</b>	<b>2 806 650</b>	<b>3 105 850</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		95 500	120 000	120 000	95 500
Arbeidsgiveravgift		4 871	6 120	6 120	4 870
Forretningsførerhonorar		134 584	131 300	134 581	139 965
Andre forvaltningstjenester		8 065	6 663	20 000	20 000
Revisjonshonorar		6 838	6 511	6 837	7 178
Kontigent boligbyggelag		16 800	16 800	16 800	16 800
Vedlikehold	1	85 847	398 691	200 000	225 200
Snørydding/Plenklipping		102 298	75 323	60 000	90 000
Kabel-tv		50 668	50 724	51 000	51 000
Forsikring		210 028	195 183	208 462	220 951
Kommunale avgifter		564 046	506 986	532 331	592 247
Renovasjon		200 267	176 033	200 226	229 258
Energi, strøm		34 511	66 837	50 000	60 000
Renhold, fellesareal		63 854	59 225	61 000	68 431
Reise/kurskostnader		0	0	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	41 498	42 514	30 000	30 000
Bank- og betalingsgebyr		4 797	4 176	4 200	4 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 624 470</b>	<b>1 863 085</b>	<b>1 707 557</b>	<b>1 861 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 215 127</b>	<b>665 045</b>	<b>1 099 093</b>	<b>1 243 950</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		36 420	18 548	5 000	15 000
Rentekostnad		765 833	415 574	713 728	922 579
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-729 413</b>	<b>-397 026</b>	<b>-708 728</b>	<b>-907 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>485 714</b>	<b>268 019</b>	<b>390 365</b>	<b>336 371</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		485 714	268 019	390 365	336 371

Borettslaget Nyrud IV



## Balanse 2023 Borettslaget Nyrud IV

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	7 373 914	7 373 914
Tomter	7	69 480	69 480
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 443 394</b>	<b>7 443 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		29 934	37 114
Periodiserte kostnader		220 946	210 028
Bankinnskudd		1 132 797	957 101
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 383 677</b>	<b>1 204 243</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 827 071</b>	<b>8 647 637</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		-8 130 261	-8 615 975
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-8 126 061</b>	<b>-8 611 775</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	15 911 612	16 247 472
Borettsinnskudd	4, 5	723 600	723 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 635 212</b>	<b>16 971 072</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		245 340	240 353
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	1
Påløpt renter		68 355	47 986
Forskuddsbet husleie		4 224	1
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 920</b>	<b>288 340</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 827 071</b>	<b>8 647 637</b>
<b>Pantstillelser</b>	4	<b>16 635 212</b>	<b>16 971 072</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Ann Kristin Sæteren  
Styreleder

Daniel Tveráli  
Styremedlem

Britt Helen Hagfors Dahlmo  
Styremedlem

**Borettslaget Nyrud IV**



## Noter Borettslaget Nyrud IV

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er

klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsgordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

### Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	85 847	398 691	120 000	145 200
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>85 847</b>	<b>398 691</b>	<b>200 000</b>	<b>225 200</b>

Vedlikeholdsprosjekt

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

### Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Conteinerteie	7 000	6 600	0	0
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	14 956	10 579	0	0
Uteområder	7 912	10 672	15 000	15 000
Andre kostnader	11 629	14 663	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>41 498</b>	<b>42 514</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

Borettslaget Nyrud IV



Noter Borettslaget Nyrud IV

**Note 3 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12136706754</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	04.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	18 190 000
Lånesaldo 01.01:	16 247 472
Avdrag i perioden:	335 860
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 911 612</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 236 067

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136706754	12	459 319	5 511 828
	12	425 248	5 102 976
	6	378 559	2 271 354
	6	297 800	1 786 800
	6	206 441	1 238 646

**Note 4 - Pantsillelser**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1213 67 06754	15 911 612	16 247 472
Borettsinnskudd	723 600	723 600
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>16 635 212</b>
		<b>16 971 072</b>

**Note 5 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	723 600	723 600
<b>Sum</b>	<b>723 600</b>	<b>723 600</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



## Noter Borettslaget Nyrud IV

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	4 200	4 200
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-8 615 975	-8 883 994
Årets resultat	485 714	268 019
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-8 126 061</b>	<b>-8 611 775</b>

#### Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 7 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	6 885 752	6 885 752
Garasjer	280 210	280 210
Garasjer byggetrinn 2	207 952	207 952
Tomter	69 480	69 480
<b>Sum</b>	<b>7 443 394</b>	<b>7 443 394</b>

#### Bygninger, avskrivning

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

### Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>915 898</b>	<b>1 098 074</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	485 714	268 019
Avdrag langsiktig lån	-335 860	-450 195
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>149 854</b>	<b>-182 176</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 065 752</b>	<b>915 898</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	1 383 672	1 204 238
Kortsiktig gjeld	-317 920	-288 340
<b>Disponible midler</b>	<b>1 065 752</b>	<b>915 898</b>

## Borettslaget Nyrud IV



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nyrud IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Nyrud IV**

Styreleder	Ann Kristin Sæteren (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Britt Helen Hagfors Dahlmo (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Daniel Tveråli (sign.)	20.02.2024

**For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	21.02.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyrud IV

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyrud IV som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Petter Dass gate 3, Postboks 524, NO-8656 Mosjøen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

PwC Mosjøen, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor



## Resultatregnskap 2023 Borettslaget Nyrud IV

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 815 568	2 506 752	2 780 000	3 070 200
Andre inntekter		21 800	20 800	26 650	35 650
Salgsinntekter		2 229	578	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 839 597</b>	<b>2 528 130</b>	<b>2 806 650</b>	<b>3 105 850</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		95 500	120 000	120 000	95 500
Arbeidsgiveravgift		4 871	6 120	6 120	4 870
Forretningsførerhonorar		134 584	131 300	134 581	139 965
Andre forvaltningstjenester		8 065	6 663	20 000	20 000
Revisjonshonorar		6 838	6 511	6 837	7 178
Kontigent boligbyggelag		16 800	16 800	16 800	16 800
Vedlikehold	1	85 847	398 691	200 000	225 200
Snørydding/Plenklipping		102 298	75 323	60 000	90 000
Kabel-tv		50 668	50 724	51 000	51 000
Forsikring		210 028	195 183	208 462	220 951
Kommunale avgifter		564 046	506 986	532 331	592 247
Renovasjon		200 267	176 033	200 226	229 258
Energi, strøm		34 511	66 837	50 000	60 000
Renhold, fellesareal		63 854	59 225	61 000	68 431
Reise/kurskostnader		0	0	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	2	41 498	42 514	30 000	30 000
Bank- og betalingsgebyr		4 797	4 176	4 200	4 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 624 470</b>	<b>1 863 085</b>	<b>1 707 557</b>	<b>1 861 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 215 127</b>	<b>665 045</b>	<b>1 099 093</b>	<b>1 243 950</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		36 420	18 548	5 000	15 000
Rentekostnad		765 833	415 574	713 728	922 579
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-729 413</b>	<b>-397 026</b>	<b>-708 728</b>	<b>-907 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>485 714</b>	<b>268 019</b>	<b>390 365</b>	<b>336 371</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		485 714	268 019	390 365	336 371

Borettslaget Nyrud IV



## Balanse 2023 Borettslaget Nyrud IV

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	7 373 914	7 373 914
Tomter	7	69 480	69 480
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 443 394</b>	<b>7 443 394</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		29 934	37 114
Periodiserte kostnader		220 946	210 028
Bankinnskudd		1 132 797	957 101
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 383 677</b>	<b>1 204 243</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 827 071</b>	<b>8 647 637</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		-8 130 261	-8 615 975
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-8 126 061</b>	<b>-8 611 775</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	15 911 612	16 247 472
Borettsinnskudd	4, 5	723 600	723 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 635 212</b>	<b>16 971 072</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		245 340	240 353
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	1
Påløpt renter		68 355	47 986
Forskuddsbet husleie		4 224	1
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 920</b>	<b>288 340</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 827 071</b>	<b>8 647 637</b>
<b>Pantstillelser</b>	4	<b>16 635 212</b>	<b>16 971 072</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Ann Kristin Sæteren  
Styreleder

Daniel Tveráli  
Styremedlem

Britt Helen Hagfors Dahlmo  
Styremedlem

Borettslaget Nyrud IV



## Noter Borettslaget Nyrud IV

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er

klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

### Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	85 847	398 691	120 000	145 200
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>85 847</b>	<b>398 691</b>	<b>200 000</b>	<b>225 200</b>

Vedlikeholdsprosjekt

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

### Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Conteinerteie	7 000	6 600	0	0
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	14 956	10 579	0	0
Uteområder	7 912	10 672	15 000	15 000
Andre kostnader	11 629	14 663	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>41 498</b>	<b>42 514</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

Borettslaget Nyrud IV



Noter Borettslaget Nyrud IV

**Note 3 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12136706754</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	04.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	18 190 000
Lånesaldo 01.01:	16 247 472
Avdrag i perioden:	335 860
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 911 612</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 236 067

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136706754	12	459 319	5 511 828
	12	425 248	5 102 976
	6	378 559	2 271 354
	6	297 800	1 786 800
	6	206 441	1 238 646

**Note 4 - Pantsillelser**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån 1213 67 06754	15 911 612	16 247 472
Borettsinnskudd	723 600	723 600
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>16 635 212</b>
		<b>16 971 072</b>

**Note 5 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	723 600	723 600
<b>Sum</b>	<b>723 600</b>	<b>723 600</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



## Noter Borettslaget Nyrud IV

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	4 200	4 200
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-8 615 975	-8 883 994
Årets resultat	485 714	268 019
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-8 126 061</b>	<b>-8 611 775</b>

#### Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 7 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	6 885 752	6 885 752
Garasjer	280 210	280 210
Garasjer byggetrinn 2	207 952	207 952
Tomter	69 480	69 480
<b>Sum</b>	<b>7 443 394</b>	<b>7 443 394</b>

#### Bygninger, avskrivning

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

### Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>915 898</b>	<b>1 098 074</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	485 714	268 019
Avdrag langsiktig lån	-335 860	-450 195
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>149 854</b>	<b>-182 176</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 065 752</b>	<b>915 898</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 383 672</b>	<b>1 204 238</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-317 920</b>	<b>-288 340</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 065 752</b>	<b>915 898</b>

## Borettslaget Nyrud IV



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nyrud IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Nyrud IV**

Styreleder	Ann Kristin Sæteren (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Britt Helen Hagfors Dahlmo (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Daniel Tveråli (sign.)	20.02.2024

**For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	21.02.2024
--	---------------------------	------------