



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 516 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBRYNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 16.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 928 255	5 117 918
Sum inntekter		4 928 255	5 117 918
Kostnader			
Lønnskostnad	3	180 506	176 056
Annen driftskostnad	3	2 627 315	2 888 426
Sum kostnader		2 807 821	3 064 482
Driftsresultat		2 120 434	2 053 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 705	34 339
Sum finansinntekter		29 705	34 339
Annen finanskostnad		272 649	408 937
Sum finanskostnader		272 649	408 937
Netto finans		-242 944	-374 598
Ordinært resultat før skattekostnad		1 877 490	1 678 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 877 490	1 678 838
Årsresultat		1 877 490	1 678 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 877 490	1 678 837
Sum overføringer og disponeringer		1 877 490	1 678 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		123 180 764	123 180 764
Sum varige driftsmidler		123 180 764	123 180 764
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		123 180 764	123 180 764
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		382 962	50 556
Sum fordringer		382 962	50 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 776 739	4 219 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 776 739	4 219 039
Sum omløpsmidler		5 159 701	4 269 595
SUM EIENDELER		128 340 465	127 450 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 300	8 300
Sum innskutt egenkapital		8 300	8 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 128 094	24 250 604
Sum opptjent egenkapital		26 128 094	24 250 604
Sum egenkapital		26 136 394	24 258 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 630 585	17 960 587
Øvrig langsiktig gjeld		85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld		101 781 285	103 111 287
Sum langsiktig gjeld		101 781 285	103 111 287
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 585	1 521
Leverandørgjeld		421 200	63 918
Annen kortsiktig gjeld			14 729
Sum kortsiktig gjeld		422 785	80 168
Sum gjeld		102 204 070	103 191 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 340 464	127 450 359



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 236077

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 516 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBRYNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 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
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 928 255	5 117 918
Sum inntekter		4 928 255	5 117 918
Kostnader			
Lønnskostnad	3	180 506	176 056
Annen driftskostnad	3	2 627 315	2 888 426
Sum kostnader		2 807 821	3 064 482
Driftsresultat		2 120 434	2 053 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 705	34 339
Sum finansinntekter		29 705	34 339
Annen finanskostnad		272 649	408 937
Sum finanskostnader		272 649	408 937
Netto finans		-242 944	-374 598
Ordinært resultat før skattekostnad		1 877 490	1 678 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 877 490	1 678 838
Årsresultat		1 877 490	1 678 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 877 490	1 678 837
Sum overføringer og disponeringer		1 877 490	1 678 837



Sum opptjent egenkapital	26 128 094	24 250 604
Sum egenkapital	26 136 394	24 258 904
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 630 585	17 960 587
Øvrig langsiktig gjeld	85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld	101 781 285	103 111 287
Sum langsiktig gjeld	101 781 285	103 111 287
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 585	1 521
Leverandørgjeld	421 200	63 918
Annen kortsiktig gjeld		14 729
Sum kortsiktig gjeld	422 785	80 168
Sum gjeld	102 204 070	103 191 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	128 340 464	127 450 359



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3



Lønn og ytelser

Note
3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Nesbrynet Borettslag

26. april 2022

Selskapsnummer: 2954



Velkommen til årsmøte i Nesbrynet Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. april 2022 kl. 19.00 "Framtida/Snippen" 8.etg. i Lørenskog Hus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsførere og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Opptak av navnefortegnelse
3. Valg av protokollfører
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Bytte av revisor
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nesbrynet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Marit Solfeld

Forslag til vedtak

Marit Solfeld velges som møteleder

Sak 2

Opptak av navnefortegnelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak

Antall fremmøtte + representerte ved fullmakt gir totalt stemmeberettigede

Sak 3

Valg av protokollfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som sekretær foreslås Mia Gabrielsen fra OBOS

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen velges som sekretær



Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Svein Skutle og Henrik Børke foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Svein Skutle og Henrik Børke er valgt.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. S-2954 Årsrapport 2021-u-nr.pdf



Sak 7

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår regnskapskonsulent i OBOS anbefaler oss å bytte revisor. OBOS bruker unødvendig mye tid på å besvare irrelevante spørsmål fra vår nåværende revisor (BORI sin). OBOS har ganske gode avtaler med BDO og PWC som også har direkte tilgang til OBOS sitt regnskaps -system/arkiv. I tillegg er de billigere enn vår nåværende revisor.

OBOS har innhentet tilbud fra BDO (kr. 9 400,- ink. mva. pr år) og PWC (kr. 9 500,- ink. mva. pr år). OBOS anbefaler å velge BDO.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at BDO velges som ny revisor for Nesbrynet brl.

Forslag til vedtak

BDO velges som ny revisor.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 400,-

Honoraret til styret justeres i henhold til Konsumprisindeksen – fra januar 2021 til januar 2022, justert opp til nærmeste 100kr.

Basishonorar er kr. 158 200 som sist ble endret på tilsvarende måte for 2020/21 samt årene før det.

Dette vil innebære at honoraret til styret for 2021/22 økes til kr. 163 400. Styret fordeler godtgjørelsen selv.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 163 400,-



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer. Forslaget til styresammensetning innebærer at alle tre blokker er representert. Begge kjønn skal være representert i styret.

I tillegg skal det velges tre representanter til valgkomité, en representant fra hver blokk. Begge kjønn skal være representert.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Solfeld
Valgkomiteens forslag

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn-Harald Eide
Valgkomiteens forslag

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Skogen
Valgkomiteens forslag
- Trude Johnsrud Bråthen
Valgkomiteens forslag

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christian Odd Skui
Valgkomiteens forslag
- Hege Bye Gram
Valgkomiteens forslag
- Sveinung Skjærstad
Valgkomiteens forslag



ÅRSRAPPORT FOR 2021

2954 - Nesbrynet borettslag

1	TILLITSVALGTE	8
1.1	STYRET.....	8
1.2	VALGKOMITEEN	8
1.3	GENERALFORSAMLING BORI	8
2	GENERELLE OPPLYSNINGER OM NESBRYNET BORETTSLAG	8
2.1	FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON	8
3	KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021	9
3.1	INNETEKTER.....	9
3.2	KOSTNADER	9
3.3	RESULTAT	9
3.4	INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)	9
3.5	DISPONIBLE MIDLER.....	9
4	KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022	10
4.1	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	10
4.2	KOMMUNALE AVGIFTER I LØRENSKOG KOMMUNE.....	10
4.3	ENERGIKOSTNADER.....	10
4.4	FORSIKRING	10
4.5	LÅN	10
4.6	INNSKUDDSRENTE I OBOS-BANKEN (PR. 1.1.2022).....	10
4.7	FELLESKOSTNADER.....	10
5	REVISJONSBERETNING	11
6	ÅRSREGNSKAP 2021	13
7	STYRETS ARBEID	22
8	ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET	23



1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

1.1 Styret

Leder	Marit Solfeld	Nesåsveien 9
Styremedlem	Bjørn Harald Eide	Nesåsveien 19
Styremedlem	Christin Helen Unhjem	Nesåsveien 19
Varamedlem	Christian Odd Skui	Nesåsveien 11
Varamedlem	Jorun Heidi Lyshol	Nesåsveien 19

1.2 Valgkomiteen

Gunnar Kjelberget (leder)	Nesåsveien 17
Per Fredrik Landmark Wolff	Nesåsveien 11
Trude Johnsrud Bråthen	Nesåsveien 15

1.3 Generalforsamling BORI

Delegater til Generalforsamlingen i BORI har vært:

Marit Solfeld med varadelegat Christin Helen Unhjem.
Bjørn Harald Eide, med varadelegat Christian Skui.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

2 Generelle opplysninger om Nesbrynet Borettslag

Borettslaget består av 83 andelseiligheter og er tilknyttet BORI BBL.

Nesbrynet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877516652, og ligger i LØRENSKOG kommune med adresse Nesåsveien9-19.

Gårds- og bruksnummer er 88/34.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

2.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er SLM REVISJON AS.



3 Kommentarer til årsregnskapet for 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

3.1 Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 4 314 110,-.

Dette er kr. 45 890,- lavere enn budsjettet og skyldes at noen har betalt ut fellesgjeld.

Andre inntekter består av innbetalt feieavgift fra to andelseiere som har pipe.

3.2 Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 2 807 821,- som er kr. 43 907 lavere enn budsjettet.

Generelt er det små avvik mellom regnskap og budsjett innen de ulike kontogrupper i 2021. Det eneste som kan bemerkes er avviket som skyldes at det ble avsatt kr. 250 000,- til kjøp av sykkelskur noe styret valgte ikke å gjennomføre. Totalt ble det budsjettet med kr. 2 851 728,-, mens faktiske kostnader utgjør kr. 2 807 821,-.

3.3 Resultat

Årets resultat før IN er på kr. 1 877 490,-, det framkommer i resultatregnskapet. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

3.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr. 614 145,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr. 1 263 345,- og foreslås overført til egenkapital.

3.5 Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2021 4 736 915,- og viser borettslagets likviditet. I løpet av 2021 har disponible midler økt med kr. 547 445,-.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under punkt 4, "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



4 Kommentarer til budsjett for 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

4.1 Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold utover det vi kanskje kan få på våre heiser.

4.2 Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

De kommunale avgiftene har mer enn doblet seg på 6 år. For 2022 ble det budsjettert med det beløp som ble vedtatt av kommunen.

4.3 Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på 10% økning av energikostnadene i forhold til 2021.

4.4 Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr. 10 601,-. Vi har en relativt ny og mer omfattende avtale med Protector.

4.5 Lån

Nesbrynet Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente, pr. 1.3.2022 er den på 1,99% p.a.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

4.6 Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 22.2.2022)

Driftskonto	0,00 % p.a.
Vanlig Sparekonto	0,40 % p.a.
Sparekontoen Nibor90	1,44 % p.t.

4.7 Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3,4% økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



5 Revisjonsberetning



Til generalforsamlingen i Nesbrynet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nesbrynet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 877 490. Årsregnskapet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 872 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillesand

Telefon: 63 89 77 00

E-post: info@slm-revisjon.no



Besøksadresse: Skovvegen 28, Lillesand

Nettside: www.slm-revisjon.no

Dette dokumentet er signert med PDF-E-Signatur i PDF Advanced Edition. Signaturer av Signat. Dette eller dokumentet og dess vedlegg må ikke drøges eller signeres. www.pdf-e-signatur.no



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 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.

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

Lillestrøm, 21. mars 2022
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
Hansen, John Harald Norwegian BankID	21.03.2022 14:47:27

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de tilhørende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturredetljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 872 412 112

Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Boskuletrasse, Slottsgate 2B, 1 Lillestrøm

Telefon 63 89 37 00

E-post info@slm.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PDF-Signatur i PDF Advanced Electronic Signatures og Signat. Dette er et dokument og det vedlegg mot er det ingen elektronisk signatur. Dette dokumentet er signert med PDF-Signatur i PDF Advanced Electronic Signatures og Signat. Dette er et dokument og det vedlegg mot er det ingen elektronisk signatur.



6 Årsregnskap 2021

NESBRYNET BORETTSLAG ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 189 427	3 965 436	4 189 427	4 736 915
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 877 490	1 678 837	1 121 072	1 232 736
Frådrag for avdrag på langs. lån	15	-715 857	-664 340	-715 000	-721 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-614 145	-790 506	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		547 488	223 991	406 072	511 736
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 736 916	4 189 427	4 595 499	5 248 651

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 159 701	4 269 595
Kortsiktig gjeld	-422 785	-80 168
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 736 916	4 189 427



Årsrapport 2021

2954 Nesbrynet Borettslag

NESBRYNET BORETTSLAG
ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		985 976	1 073 278	1 039 380	969 564
Innkrevde felleskostnader	2	3 328 134	3 254 066	3 320 620	3 420 436
Andre inntekter		0	68	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 314 110	4 327 412	4 360 000	4 390 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 306	-21 756	-22 278	-23 194
Styrehonorar	4	-158 200	-154 300	-158 000	-164 500
Revisjonshonorar	5	-9 375	-5 556	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 458	-127 529	-120 000	-123 470
Konsulenthonorar	6	-33 667	-41 800	-56 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-410 090	-914 945	-548 000	-349 000
Forsikringer		-193 071	-166 052	-180 250	-204 200
Kommunale avgifter	8	-1 006 168	-836 666	-1 008 000	-1 136 000
Energiføring		-77 216	-49 761	-45 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-351 053	-325 524	-400 000	-340 000
Andre driftskostnader	9	-426 216	-420 594	-374 900	-431 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 807 821	-3 064 483	-2 918 428	-2 939 264
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 506 289	1 262 929	1 441 572	1 450 736
Innbetalt andel fellesgjeld		614 145	790 506	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 120 434	2 053 435	1 441 572	1 450 736
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 705	34 339	5 500	30 000
Finanskostnader	11	-272 649	-408 937	-326 000	-248 000
RES. FINANSINNTJ-KOSTNADER		-242 944	-374 598	-320 500	-218 000
ÅRSRESULTAT		1 877 490	1 678 837	1 121 072	1 232 736
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 877 490	1 678 837		



Årsrapport 2021

2954 Nesbrynet Borettslag

NESBRYNET BORETTSLAG ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954 BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	104 703 650	104 703 650
Tomt		18 477 114	18 477 114
SUM ANLEGGSMIDLER		123 180 764	123 180 764
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 785	33 700
Forskuddsbetalte kostnader		372 212	13 606
Andre kortsiktige fordringer	13	6 965	3 250
Driftskonto OBOS-banken		1 252 943	725 530
Sparekonto OBOS-banken		2 586 427	2 558 755
Sparekonto OBOS-banken II		937 369	934 755
SUM OMLØPSMIDLER		5 159 701	4 269 595
SUM EIENDELER		128 340 465	127 450 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 83 * 100		8 300	8 300
Annen egenkapital	14	26 128 094	24 250 604
SUM EGENKAPITAL		26 136 394	24 258 904
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 630 585	17 960 587
Borettsinnskudd	16	85 150 700	85 150 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		101 781 285	103 111 287
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 973
Leverandørgjeld		421 200	63 918
Påløpte renter		1 585	1 521
Annen kortsiktig gjeld		0	11 756
SUM KORTSIKTIG GJELD		422 785	80 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 340 465	127 450 359
Pantstillelse	17	169 368 600	111 750 600
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 19.03.2022, Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfjeld

Bjørn Harald Eide

Christin Helen Unhjem



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapseskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 250 476
Ekstra garasje	64 050
BORI medlemskontingent 2021	12 600
Feieavgift	1 008
Kapitalkostnader på IN-lån	983 094
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 882
Overført til kapitalkostnader	-985 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 328 134

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 306
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 306

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 158 200.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.



Årsrapport 2021

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 574
Norsk elbilforening	-16 250
SUM KONSULENTHONORAR	-33 667

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-94 494
Drift/vedlikehold VVS	-48 993
Drift/vedlikehold elektro	-38 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 032
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 619
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 789
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 150
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 500
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-410 090

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-649 750
Feieavgift	-1 002
Renovasjonsavgift	-355 416
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 006 168

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 603
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 183
Driftsmateriell	-8 351
Lyspærer og sikringer	-313
Vaktmestertjenester	-110 035
Renhold ved firmaer	-117 137
Snørydding	-40 528
Gressklipping	-26 994
Andre fremmede tjenester	-22 213
Kontor- og datarekvisita	-3 567
Trykksaker	-1 044
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 800
Andre kontorkostnader	-856



Årsrapport 2021

2954 Nesbrynet Borettslag

Telefon, annet	-541
Porto	-1 797
Kontingenter	-39 550
Bank- og kortgebyr	-3 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-426 216

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 699
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6
SUM FINANSINNTEKTER	29 705

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-272 649
SUM FINANSKOSTNADER	-272 649

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1997	104 703 650
SUM BYGNINGER	104 703 650

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.88/bnr.34

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	6 965
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 965

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	20 722 147
Egenkapital fra IN tidligere	5 911 301
Egenkapital fra IN 2021	614 145
Reduksjon EK fra IN	-1 119 499
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 128 094

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Årsrapport 2021

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 15

PANT-OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken

Renter 31.12.21: 1,74%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2017

-26 600 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 728 112

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

715 857

Nedbetalt tidligere, IN

5 911 301

Nedbetalt i år, IN

614 145

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN

-16 630 585

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 2000

-85 150 700

SUM BORETT SINNSKUDD

-85 150 700

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

85 150 700

Pantelån

16 630 585

Beregnete IN-forpliktelser

5 405 947

TOTALT

107 187 232

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

104 703 650

Tomt

18 477 114

TOTALT

123 180 764



Årsrapport 2021

2954 Nesbrynet Borettslag

Verifikasjon

Transaksjon: 09222115557465364781

Dokument

2854 Regnskap 2021
Hoveddokument
8 sider
Innlevert på 2022-03-19 09:02:30 CET, +0100 av Mia Gabrielsen (MG)
Signert på 2022-03-19 10:00:02 CET, +0100

Initiativtaker

Mia Gabrielsen (MG)
CBOS Eiendomstøtning AS
Organisasjonsnr. 994261505
mia.gabrielsen@cbos.no
+4794222410

Signerende parter

Marit Solfeld (MS)
maritsolfeld@gmail.com
+4792115980



Navnet norsk BankID oppga var "MARIT SOLFELD"
BankID issued by "BankID - Bankenes IT-tjeneste AS"
2022-03-19 09:06:46 CEST, +0100
Signert: 2022-03-19 09:09:00 CET, +0100

Bjørn Harald Eide (BHE)
+4794136836



Navnet norsk BankID oppga var "BJORN HARALD EIDE"
BankID issued by "BankID - Bankenes IT-tjeneste AS"
2022-03-19 09:04:31 CEST, +0100
Signert: 2022-03-19 10:00:02 CET, +0100

Christin Helen Uthjem (CHU)
+4794229622



Navnet norsk BankID oppga var "Christin Helen Uthjem"
BankID issued by "BankID - Bankenes IT-tjeneste AS"
2022-03-19 09:04:31 CEST, +0100
Signert: 2022-03-19 09:12:00 CET, +0100

Denne verifiseringer ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trykt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelserne nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres

Verifikasjon

Transaksjon: 09222115557465364781

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



7 Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter.

Vi hadde også i 2021 annerledes dugnad pga. covid-19 pandemien. Den ble gjennomført i løpet av en uke der hver og en kunne utføre oppgaver når det passet den enkelte. Det ble en vellykket dugnad med godt fremmøte. Vi fikk gjennomført det planlagte arbeidet og styret mener vårt område fremstår som pent og ryddig. Styret takker for innsatsen til de som ledet og deltok i dugnaden.

Borettslagets styre benytter Styrerommet (OBOS) i den økonomiske styring. Dette er en internettløsning som gir styret oversikt over regnskapsrapporter, andelseierlister med mer, med opplysninger hentet direkte fra forretningsførers database.

Borettslaget har egen hjemmeside (nesbrynet@borettslag.net) som inneholder nødvendig informasjon til meglere og andre utenforstående. I tillegg har vi OBOS portalen: <https://vibbo.no/nesbrynet> som inneholder all nødvendig informasjon til andelseiere. Vi gir ut INFO-skriv 3-4 ganger pr år som skal være et supplement til fortløpende orientering på Vibbo. Alle saker som blir behandlet i styret blir protokollført og saker av felles interesse blir rapportert på Vibbo. Her blir det også orientert om omsetning av boliger i borettslaget med mer.

Rentesituasjonen i markedet har i løpet av 2021 vært stabilt fram til desember da renta gikk opp et kvart prosentpoeng. Rentenivået er fortsatt på et svært lavt nivå. Vår långiver er Handelsbanken. Lån til borettslag blir registrert som næringslån og rentenivået kan av den grunn ligge noe over vanlig boliglånsrente som gis til privatkunder.

De viktigste prosjekter/oppgaver som er gjennomført i 2021 er som følger:

- Styret har jobbet med å finne bedre løsninger for plassering av sykler. Det ble budsjettert med kr. 250 000 til dette formålet i 2021. Styret har besluttet å benytte de små utleieplassene ved siden av heisene til sykkelplasser. Det er ferdig etablert plasser i 9/11 og 17/19. Så fort plassen i nr. 13 blir ledig vil den også bli avsatt til sykkelparkering.
- Ved en tilfældighet ble det oppdaget at Lørenskog kommune ikke formelt har overtatt ansvaret for all infrastruktur i Nesåsen slik de skulle i henhold til utbyggingsavtalen mellom utbygger og kommunen. I samarbeid med de andre borettslagene og en velforening, jobber vi mot kommunen for å få denne overtakelsen på plass uten at dette skal koste borettslagene og velforeningen noe som helst. At dette ikke har skjedd for 20-25 år siden er rett og slett en glipp fra utbygger/kommunen.
- Firmaet Takrådgivning A. Kalland AS gjennomførte en tilstandsvurdering av våre tak. I rapporten fra tilstandsvurderingen konkluderte de med at våre tak er i god stand og at renovering av tak bør gjennomføres senest 2027. På bakgrunn av innholdet i rapporten ble det gjennomført noe reparasjonsarbeid av våre tak. Styret valgte i tillegg å inngå en avtale om forvaltning av takene med samme firma. Det innebærer at de overvåker våre tak og utfører enkle vedlikeholdsarbeider.
- Trærne mot naboen, Feiringhagen; Etter at vi i nesten 3 år uten hell hadde forsøkt å komme i dialog med naboen valgte vi, i samarbeid med Neslia borettslag, å engasjere advokat for å få på plass en avtale om felling av trær. Dette har ført til at vi har fått fjernet 9 trær. I tillegg har vi fått fjernet noen trær nedenfor nr. 19, ved gangveien.



- Levering av markiser og markiseduker har blitt konkurranseutsatt og det er inngått samarbeidsavtale med firmaet Hilmar Hammerhei AS. Styret har valgt å standardisere på to duker – dagens duk samt en ny ensfarget.
- Styret har etter avtale med GET sørget for at alle andelseiere som hadde behov for det, fikk bistand til å installere den siste versjonen av Telia box.
- Det ble montert opp nye stikkontakter rett innenfor hver garasjeport for å gjøre det enklere å få tilgang til strøm til rengjøring av biler, sykler o.l.
- Det er montert opp fine, nye utebord på to plasser; mellom 13 og 15 og ved uteplassen ved nummer 17. Håper dette kan føre til mange hyggelige nabotreff.

Etter at IN-ordning ble innført er det kun fellesutgiftene som Styret har påvirkningsmulighet på i forbindelse med budsjetteringen. Styret har besluttet å øke fellesutgiftene med 3,4% i 2022.

For de som ikke har løst ut fellesgjelden vil husleia (fellesutgifter+lånekostnader) variere noe fra kvartal til kvartal selv om fellesutgiftene er uendret. Dette skyldes at renteberegningen av annuitetslånet baseres på antall rentedager i terminen. Endringene er likevel ikke store – normalt er de i strl. orden 15 - 50 kr. pr. mnd. avhengig av størrelse på leilighet.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

8 Annen informasjon om borettslaget

Nesbrynet borettslag ble stiftet i 1999 og har organisasjonsnummer 877 516 652

Postadresse:

Nesbrynet Borettslag
c/o OBOS Eiendomsforvaltning (2954)
Pb 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Fakturaadresse:

Borettslaget er registrert i ELMA-registeret og kan motta EHF-faktura. Adressen er borettslagets org.nr.: 877516652.

Faktura kan også sendes i PDF-vedlegg i e-post til: fakturamottak@obos.no.

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 83 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresser Nesåsveien 9, 11, 13, 15, 17 og 19, 1475 Finstadjordet.

Eiendommen har g.nr. 88 b.nr. 34 i Lørenskog kommune.

Styret

Styret består av 1 mann og 2 kvinner, samt at varamedlemmene består av 1 mann og 1 kvinne. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslagets styre kan kontaktes per e-post: nesbrynet@borettslag.net men kan også treffes på telefon: 412 64 380 i telefontiden 18.00 – 20.00 mandag til fredag.

Mer informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: <http://nesbrynet.borettslag.net/> eller i OBOS portalen: <https://vibbo.no/nesbrynet>.



Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har noen få garasjeplasser som leies ut. Ledige plasser blir kunngjort med oppslag i oppgangene. Ledige plasser tildeles den søker som har lengst boansiennitet.

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan kjøpes hos Romerike låsservice etter søknad til styret.

Skilt på ringeklokka håndteres av styret, skilt på postkasse kjøpes av den enkelte beboer. Mer informasjon om skiltet finnes i Håndbok for andelseiere..

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2322983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret benytter et web-basert internkontrollsystem.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1/7 og 1/1 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Det er ikke gjennomført noen større vedlikehold eller rehabilitering i 2021.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 26.04.22

Selskapsnummer: 2954 **Selskapsnavn:** Nesbrynet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.