



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 484 910
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 07.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 129 472	1 034 696
Sum inntekter		1 129 472	1 034 696
Kostnader			
Lønnskostnad		70 789	59 638
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 833	24 845
Annen driftskostnad		616 368	577 389
Sum kostnader		704 990	661 872
Driftsresultat		424 482	372 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 326	1 839
Sum finansinntekter		4 326	1 839
Annen finanskostnad		208 273	103 693
Sum finanskostnader		208 273	103 693
Netto finans		-203 947	-101 854
Resultat før skattekostnad		220 535	270 970
Årsresultat		220 535	270 970
Totalresultat		220 535	270 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 535	270 970
Sum overføringer og disponeringer		220 535	270 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 799 098	5 799 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		895 067	912 900
Sum varige driftsmidler		6 694 166	6 711 999
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 694 166	6 711 999
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 264	32 844
Sum fordringer		40 264	32 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 501	326 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 501	326 963
Sum omløpsmidler		475 764	359 807
SUM EIENDELER		7 169 930	7 071 806

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 512 364	1 291 829
Sum opptjent egenkapital		1 512 364	1 291 829
Sum egenkapital		1 515 364	1 294 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 314 613	5 458 444
Øvrig langsiktig gjeld		226 800	226 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 541 413	5 685 244
Sum langsiktig gjeld		5 541 413	5 685 244
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 171	5 661
Leverandørgjeld		71 112	56 325
Skyldige offentlige avgifter		288	287
Annen kortsiktig gjeld		20 581	29 460
Sum kortsiktig gjeld		113 153	91 733
Sum gjeld		5 654 566	5 776 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 169 930	7 071 806



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619101

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 484 910
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 129 472	1 034 696
Sum inntekter		1 129 472	1 034 696
Kostnader			
Lønnskostnad		70 789	59 638
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 833	24 845
Annen driftskostnad		616 368	577 389
Sum kostnader		704 990	661 872
Driftsresultat		424 482	372 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 326	1 839
Sum finansinntekter		4 326	1 839
Annen finanskostnad		208 273	103 693
Sum finanskostnader		208 273	103 693
Netto finans		-203 947	-101 854
Resultat før skattekostnad		220 535	270 970
Årsresultat		220 535	270 970
Totalresultat		220 535	270 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 535	270 970
Sum overføringer og disponeringer		220 535	270 970



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 799 098	5 799 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		895 067	912 900
Sum varige driftsmidler		6 694 166	6 711 999
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 694 166	6 711 999
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 264	32 844
Sum fordringer		40 264	32 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 501	326 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 501	326 963
Sum omløpsmidler		475 764	359 807
SUM EIENDELER		7 169 930	7 071 806
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 512 364	1 291 829
Sum opptjent egenkapital	1 512 364	1 291 829
Sum egenkapital	1 515 364	1 294 829
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 314 613	5 458 444
Øvrig langsiktig gjeld	226 800	226 800
Sum annen langsiktig gjeld	5 541 413	5 685 244
Sum langsiktig gjeld	5 541 413	5 685 244
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 171	5 661
Leverandørgjeld	71 112	56 325
Skyldige offentlige avgifter	288	287
Annen kortsiktig gjeld	20 581	29 460
Sum kortsiktig gjeld	113 153	91 733
Sum gjeld	5 654 566	5 776 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 169 930	7 071 806



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTLAGET NYHEIMSVEGEN 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9267

Borettslaget Nyheimsveien 21



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nyheimsveien 21

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 12:00 og lukker 30. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9267>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nyheimsveien 21



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Hagen velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bjarne Lesund og Kjell Arne Stene velges som protokollvitner.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla Hagen

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Hege Iversen
- Pia-Cathrine Reitan



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Engløkk	Nyheimsvegen 21 B
Styremedlem	Camilla Hagen	Nyheimsvegen 21 C
Styremedlem	Josef Taraldsen	Nyheimsvegen 21 B

Styreleder Petter Engløkk og styremedlem Josef Taraldsen ble valgt på ekstraordinær generalforsamling 18. september 2023. Frem til ekstraordinær generalforsamling satt Kjell Arne Stene som styreleder og Rune Lagesen som styremedlem.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: nyheimsveien@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nyheimsveien 21

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Nyheimsveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964484910, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

17 290

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

Borettslaget Nyheimsveien 21 har ingen fast ansatte, men to midlertidige ansatte som utfører plenklipping. Det er ikke registrert skader eller ulykker som følge av utførelsen av arbeidsoppgaver.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



Borettslaget Nyheimsveien 21

Styrets arbeid

Det har vært avholdt to styremøter og en generalforsamling, i tillegg har det blitt avholdt en ekstraordinær generalforsamling mtp valg av nytt styre.

Av arbeid kan nevnes:

Snøbrøyting

Dugnad/ containerleie i løpet av mai -24

Plenklipping sommer 2024: undersøke om vikarene fortsetter eller om vi må finne noen nye.

Nytt avfallssystem. Plass må lages til matavfallscontainer i løpet av våren 2024. Styret innhenter anbud på dette.

Avtaleforhold:

Revisjon: Interrevisjon Trondheim As

Forretningsførrel: Obos Eiendomsforvaltning

Plenklipping: Odin Fjerstad og Elias Olstad

Kabeltv: Telenor

Forsikring: IF skadeforsikring

For BL Nyheimsvegen 21
Trondheim 20.02.24



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere drifts- og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere renteøkninger enn forventet på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 48% på renovasjon
- 50% på feieavgift
- 3,85% på eiendomsskatten

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nyheimsveien 21.

Lån

Borettslaget Nyheimsveien 21 har 1 lån i Husbanken og 1 lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.03.2024, samt økning av kabel-tv avgiften med kr 60 fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyheimsveien 21

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyheimsveien 21 som viser et overskudd på kr 220 535. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

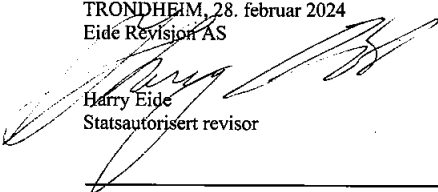
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 28. februar 2024
Eide Revisjon AS


Harry Eide
Statsautorisert revisor

Vedlegg
Mellomila 93A
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56
E-post: harry@eiderevisjon.no

Foretaks nr.: 972 407 208
Bankgiro: 4200.41.27484

Årsrapport med regnskap 2023.pdf
Medlem av Den norske Revisorforening



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	268 074	157 166	268 074	362 611
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	220 535	270 970	204 522	121 060
Tilbakeføring av avskrivning 14	17 833	24 845	7 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-143 831	-184 907	-169 000	-135 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	94 537	110 908	42 522	-13 940
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	362 611	268 074	310 596	348 671
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	475 764	359 807		
Kortsiktig gjeld	-113 153	-91 733		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	362 611	268 074		



BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21 ORG.NR. 964 484 910, KUNDENR. 9267

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 095 216	995 664	1 095 000	1 173 000
Andre inntekter	3	34 256	39 032	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 129 472	1 034 696	1 130 000	1 208 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 789	-29 638	-29 678	-31 140
Styrehonorar	5	-40 000	-30 000	-30 000	-40 000
Avskrivninger	14	-17 833	-24 845	-7 000	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-56 590	-53 445	-57 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-4 300	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-16 884	-23 064	-100 000	-100 500
Forsikringer		-76 119	-66 233	-93 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-231 449	-227 869	-246 000	-269 000
Energi/fyring		-24 034	-24 495	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 902	-129 771	-140 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-53 590	-43 137	-45 800	-63 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-704 990	-661 872	-783 478	-840 940
DRIFTSRESULTAT		424 482	372 824	346 522	367 060
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 326	1 839	0	0
Finanskostnader	12	-208 273	-103 693	-142 000	-246 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-203 947	-101 854	-142 000	-246 000
ÅRSRESULTAT		220 535	270 970	204 522	121 060
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		220 535	270 970		



Borettslaget Nyheimsveien 21

BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21, ORG.NR. 964 484 910

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 799 098	5 799 098
Andre varige driftsmidler	14	895 067	912 900
SUM ANLEGGSMIDLER		6 694 166	6 711 999
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		216	-3 179
Forskuddsbetalte kostnader		37 548	33 523
Andre kortsiktige fordringer	15	2 500	2 500
Driftskonto OBOS-banken		275 962	270 104
Sparekonto OBOS-banken		159 539	56 859
SUM OMLØPSMIDLER		475 764	359 807
SUM EIENDELER		7 169 930	7 071 806
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 125		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		1 512 364	1 291 829
SUM EGENKAPITAL		1 515 364	1 294 829
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 314 613	5 458 444
Borettsinnskudd	17	226 800	226 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 541 413	5 685 244
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 931	24 257
Leverandørgjeld		71 113	56 325
Skyldige offentlige avgifter	18	288	287
Påløpte renter		21 171	5 661
Påløpte kostnader		2 680	0
Annen kortsiktig gjeld	19	1 970	5 203
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 153	91 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 169 930	7 071 806
Pantstillelse	20	6 300 000	6 300 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 26.02.2024, Styret i Borettslaget Nyheimsvegen 21

Petter Engløkk /s/

Camilla Hagen /s/

Josef Taraldsen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	955 536
Kabel-tv	139 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 095 216

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lading el-biler	34 256
SUM ANDRE INNETEKTER	34 256



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 040
Arbeidsgiveravgift	-8 749

SUM PERSONALKOSTNADER **-30 789**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 760, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-4 300**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-1 610
Drift/vedlikehold elektro	-8 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 748
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 035
Kostnader dugnader	-413

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-16 884**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-95 530
Vann- og avløpsavgift	-77 093
Feieavgift	-8 516
Renovasjonsavgift	-50 310

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-231 449**



Borettslaget Nyheimsveien 21

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 800
Snørydding	-31 250
Andre fremmede tjenester	-387
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 760
Andre kontorkostnader	-53
Drivstoff biler, maskiner osv.	-798
Bank- og kortgebyr	-2 755
Velferdskostnader	-2 788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 590

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 435
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 680
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	211
SUM FINANSINTEKTER	4 326

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-107 295
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 978
SUM FINANSKOSTNADER	-208 273

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 01.01.	918 957
Avskrevet tidligere år	-514 069
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	5 394 210
SUM BYGNINGER	5 799 098

Tomten er kjøpt.

Gnr.17/ bnr.290

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



Borettslaget Nyheimsveien 21

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper

Kostpris	35 061	
Avskrevet tidligere	-35 060	

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2021	53 500	
Avskrevet tidligere	-35 666	
Avskrevet i år	-17 833	

1

Parkeringsplasser

Kostpris	895 065	
----------	---------	--

895 065

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 895 067

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -17 833

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse for tillitsvalgte	2 500
-----------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 2 500

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	756 721	
Nedbetalt i år	105 514	

-3 437 765

OBOS-BANKEN, OBOS BOLIGKREDITT FRA 17.02.2022

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 974 986	
Nedbetalt tidligere	59 821	
Nedbetalt i år	38 317	

-1 876 848

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 314 613

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-226 800
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD -226 800



Borettslaget Nyheimsveien 21

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-288
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-288

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 040
Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 970

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 800
Pantelån	5 314 613
TOTALT	5 541 413

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 799 098
TOTALT	5 799 098



Borettslaget Nyheimsveien 21

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3341180. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 9267 Selskapsnavn: Borettslaget Nyheimsveien 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Camilla Hagen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bjarne Lesund og Kjell Arne Stene velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Camilla Hagen

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

Hege Iversen

Pia-Cathrine Reitan



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.