



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 460
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYÅS
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		772 657	784 573
Sum inntekter		772 657	784 573
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		513 793	573 979
Sum kostnader		541 177	601 363
Driftsresultat		231 480	183 210
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 514	480
Sum finansinntekter		2 514	480
Annen finanskostnad		19 898	14 460
Sum finanskostnader		19 898	14 460
Netto finans		-17 384	-13 980
Ordinært resultat før skattekostnad		214 096	169 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		214 096	169 230
Årsresultat		214 096	169 230
Totalresultat		214 096	169 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 096	169 230
Sum overføringer og disponeringer		214 096	169 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 010 987	2 010 987
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		2 042 987	2 042 987
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		2 060 225	2 042 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 567	12 031
Sum fordringer		2 567	12 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		645 094	591 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		645 094	591 844
Sum omløpsmidler		647 661	603 874
SUM EIENDELER		2 707 887	2 646 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 797 495	1 583 399
Sum opptjent egenkapital		1 797 495	1 583 399
Sum egenkapital		1 799 095	1 584 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		686 814	815 422
Øvrig langsiktig gjeld		212 888	195 735
Sum annen langsiktig gjeld		899 702	1 011 157
Sum langsiktig gjeld		899 702	1 011 157
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		145	71
Leverandørgjeld		8 944	50 634
Sum kortsiktig gjeld		9 089	50 705
Sum gjeld		908 792	1 061 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 707 887	2 646 861



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404901

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 460
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYÅS
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		772 657	784 573
Sum inntekter		772 657	784 573
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		513 793	573 979
Sum kostnader		541 177	601 363
Driftsresultat		231 480	183 210
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 514	480
Sum finansinntekter		2 514	480
Annen finanskostnad		19 898	14 460
Sum finanskostnader		19 898	14 460
Netto finans		-17 384	-13 980
Ordinært resultat før skattekostnad			
		214 096	169 230
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		214 096	169 230
Årsresultat		214 096	169 230
Totalresultat		214 096	169 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 096	169 230
Sum overføringer og disponeringer		214 096	169 230



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		2 010 987	2 010 987
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		2 042 987	2 042 987
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		2 060 225	2 042 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		2 567	12 031
Sum fordringer		2 567	12 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		645 094	591 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		645 094	591 844
Sum omløpsmidler		647 661	603 874
SUM EIENDELER		2 707 887	2 646 861
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 797 495	1 583 399
Sum opptjent egenkapital	1 797 495	1 583 399
Sum egenkapital	1 799 095	1 584 999
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	686 814	815 422
Øvrig langsiktig gjeld	212 888	195 735
Sum annen langsiktig gjeld	899 702	1 011 157
Sum langsiktig gjeld	899 702	1 011 157
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	145	71
Leverandørgjeld	8 944	50 634
Sum kortsiktig gjeld	9 089	50 705
Sum gjeld	908 792	1 061 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 707 887	2 646 861



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Brl Nyås

8. mai 2023

Selskapsnummer: 3401





Velkommen til årsmøte i Brl Nyås

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:

8. mai 2023 kl. 19:00, Bergåsveien 4a.

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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, forretningsfører 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Nyås



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 årsregnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alfred Nordbø
- Hilde Traaholt

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 6

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 komitemedlemmer Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lloyd Kjetil Stadheim	Bergåsveien 4 A
Styremedlem	Inger Johanne Østberg	Bergåsveien 2 C
Styremedlem	Alfred Nordbø	Haugåsveien 34 D
Styremedlem	Hilde Traaholt	Haugåsveien 34 B
Varamedlem	Trude Elin Berg	Bergåsveien 2
Varamedlem	Alexander Berg	Bergåsveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lloyd Kjetil Stadheim Bergåsveien 4 A

Varadelegert

Hilde Traaholt Haugåsveien 34 B

Valgkomiteen

Anders Borgen Myrbakk Bergåsveien 4 D
Hilde Traaholt Haugåsveien 34 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post nyas@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 Brl Nyås

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Brl Nyås er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954813460, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

21 725 726 727 729
773 992

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.

Brl Nyås har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettet med kr 252 300 for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Nyås.

Lån

Brl Nyås har lån i Handelsbanken. Annuitetslån med kvartalsvis forfall, nedbetales i 2027.



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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjetter med kr 51 255 for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyås

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyås som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorsforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport med årsregnskap.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	553 169	512 574	553 169	638 572
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	214 096	169 230	45 341	146 386
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-128 608	-128 634	-131 000	-120 000
Innsk. øremerk. bankkto	-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	85 403	40 596	-85 659	26 386
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	638 572	553 169	467 510	664 958

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	647 661	603 874
Kortsiktig gjeld	-9 089	-50 705
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	638 572	553 169





BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		147 697	143 094	142 908	144 900
Innkrevde felleskostnader	2	624 960	624 960	625 092	716 100
Andre inntekter		0	16 519	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		772 657	784 573	768 000	861 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-3 384	-3 384
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 920	-4 600	-5 300
Forretningsførerhonorar		-48 815	-47 395	-48 600	-51 255
Konsulenthonorar	6	-330	-6 250	-15 000	-15 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-14 218	-88 469	-176 000	-100 000
Forsikringer		-93 111	-87 956	-96 700	-102 500
Kommunale avgifter	8	-236 711	-228 332	-217 600	-252 300
Energi/fyring		-5 444	-5 389	-5 000	-6 200
TV-anlegg/bredbånd		-95 806	-95 821	-98 700	-96 000
Andre driftskostnader	9	-9 284	-6 247	-17 875	-24 475
SUM DRIFTSKOSTNADER		-541 177	-601 363	-710 659	-683 614
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		231 480	183 210	57 341	177 386
DRIFTSRESULTAT		231 480	183 210	57 341	177 386
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 514	480	0	0
Finanskostnader	11	-19 898	-14 460	-12 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-17 384	-13 980	-12 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		214 096	169 230	45 341	146 386
Overføringer:					
Til annen egenkapital		214 096	169 230		





BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 980 938	1 980 938
Tomt		30 049	30 049
Andre varige driftsmidler	13	32 000	32 000
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 060 225	2 042 987
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	2 567	12 031
Driftskonto OBOS-banken		421 524	370 129
Sparekonto OBOS-banken		223 571	221 715
SUM OMLØPSMIDLER		647 661	603 874
SUM EIENDELER		2 707 887	2 646 861
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	15	1 797 495	1 583 399
SUM EGENKAPITAL		1 799 095	1 584 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	686 814	815 422
Borettsinnskudd	17	195 735	195 735
Avsetning bomiljøtiltak	18	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		899 702	1 011 157
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 944	50 634
Påløpte renter		145	71
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 089	50 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 707 887	2 646 861
Pantstillelse	19	2 499 735	2 499 735
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 23.03.2023

Vedlegg 1

BESKILT

Årsrapport med årsregnskap.pdf

Transaksjon 09222115557489538402



Signert LS, IJØ, AN, HT



Styret i Borettslaget Nyås

Lloyd Kjetil Stadheim /s/

Inger Johanne Østberg /s/

Alfred Nordbø /s/

Hilde Traaholt /s/

Vedlegg 1

BESKJUT

Årsrapport med årsregnskap.pdf

Transaksjon 09222115557489538402



Signert LS, IJØ, AN, HT



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseierne side inntektsføres 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	607 680
Garasje	17 280
Kapitalkostnader på IN-lån	144 606
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 091





Overført til kapitalkostnader	-147 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	624 960

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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 2021/2022, og er på kr 24 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-330
SUM KONSULENTHONORAR	-330

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 655
Drift/vedlikehold VVS	-3 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 218

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-37 717
Vann- og avløpsavgift	-40 381
Avløpsavgift	-67 493
Feieavgift	-5 950
Renovasjonsavgift	-85 170
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 711

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-721
Andre fremmede tjenester	-6 504
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 284



**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	573
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 941
SUM FINANSINNTEKTER	2 514

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-19 089
Renter på leverandørgjeld	-809
SUM FINANSKOSTNADER	-19 898

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf. verdi 1953	904 612
Tilgang 2002	323 323
Tilgang 2003	753 003
SUM BYGNINGER	1 980 938

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.21/bnr.725 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (avskrives ikke)	
Kostpris	32 000
	32 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	32 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 567
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 567

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 797 495
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 797 495

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.

NOTE: 16

PANT-OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån

Renter 31.12.22: 3,84%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008

-2 200 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 384 578

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

128 608

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

0

-686 814

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN

-686 814

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953

-195 735

SUM BORETTSINNSKUDD

-195 735

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-17 153

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-17 153

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

195 735

Pantelån

686 814

Beregnete IN-forpliktelser

0

TOTALT

882 549

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

1 980 938

30 049

TOTALT

2 010 987





Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562354. 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.

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 via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas fire ganger pr. år ved terminforfall **30.03, 30.06, 30.09 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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 250 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

Selskapsnummer: 3401 **Selskapsnavn:** Brl Nyås

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.