



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 883 978
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEUBERGGT 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 244	1 372 875
Sum inntekter		1 335 244	1 372 875
Kostnader			
Lønnskostnad		59 755	60 555
Annen driftskostnad		2 729 360	909 365
Sum kostnader		2 789 115	969 920
Driftsresultat		-1 453 871	402 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 929	18 512
Sum finansinntekter		17 929	18 512
Annen finanskostnad		54 485	41 083
Sum finanskostnader		54 485	41 083
Netto finans		-36 556	-22 571
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 490 427	380 384
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 490 427	380 384
Årsresultat		-1 490 427	380 384
Totalresultat		-1 490 427	380 384
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 490 427	380 384
Sum overføringer og disponeringer		-1 490 427	380 384



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		2 681 632	2 681 632
Sum varige driftsmidler		2 681 632	2 681 632
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 681 632	2 681 632
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		96 428	183 954
Sum fordringer		96 428	183 954
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 836	734 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 836	734 902
Sum omløpsmidler		934 264	918 856
SUM EIENDELER		3 615 896	3 600 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			539 939
Udekket tap		950 488	
Sum opptjent egenkapital		-950 488	539 939
Sum egenkapital		-945 888	544 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 912 063	1 580 752
Øvrig langsiktig gjeld		1 380 600	1 380 600
Sum annen langsiktig gjeld		4 292 663	2 961 352
Sum langsiktig gjeld		4 292 663	2 961 352
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		343	178
Leverandørgjeld		260 997	67 619
Annen kortsiktig gjeld		7 781	26 801
Sum kortsiktig gjeld		269 121	94 598
Sum gjeld		4 561 784	3 055 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 615 896	3 600 489



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298492

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 883 978
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEUBERGGET 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 958 883 978
BORETTSLAGET NEUBERGGT 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 244	1 372 875
Sum inntekter		1 335 244	1 372 875
Kostnader			
Lønnskostnad		59 755	60 555
Annen driftskostnad		2 729 360	909 365
Sum kostnader		2 789 115	969 920
Driftsresultat		-1 453 871	402 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 929	18 512
Sum finansinntekter		17 929	18 512
Annen finanskostnad		54 485	41 083
Sum finanskostnader		54 485	41 083
Netto finans		-36 556	-22 571
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 490 427	380 384
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 490 427	380 384
Årsresultat		-1 490 427	380 384
Totalresultat		-1 490 427	380 384
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 490 427	380 384
Sum overføringer og disponeringer		-1 490 427	380 384



Organisasjonsnr: 958 883 978
BORETTSLAGET NEUBERGGT 2

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		2 681 632	2 681 632
Sum varige driftsmidler		2 681 632	2 681 632

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 681 632	2 681 632
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		96 428	183 954
Sum fordringer		96 428	183 954

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 836	734 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 836	734 902

Sum omløpsmidler		934 264	918 856
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		3 615 896	3 600 489
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			539 939



Udekket tap	950 488	
Sum opptjent egenkapital	-950 488	539 939
Sum egenkapital	-945 888	544 539
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 912 063	1 580 752
Øvrig langsiktig gjeld	1 380 600	1 380 600
Sum annen langsiktig gjeld	4 292 663	2 961 352
Sum langsiktig gjeld	4 292 663	2 961 352
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	343	178
Leverandørgjeld	260 997	67 619
Annen kortsiktig gjeld	7 781	26 801
Sum kortsiktig gjeld	269 121	94 598
Sum gjeld	4 561 784	3 055 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 615 896	3 600 489



Organisasjonsnr: 958 883 978
BORETTSLAGET NEUBERGGT 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5489 Neuberggt. 2 Borettslag





Til andelseierne i Neuberggt. 2 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 23.03.22 2022 kl. 17 i Tidemannsstuene.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Neuberggt. 2 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Neuberggt. 2 Borettslag
avholdes 23.03. 2022 kl. 17:00 i Tidemannsstuene.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 01.03.2022
Styret i Neuberggt. 2 Borettslag

Hilde Foss/s/ Grethe Lyngedal/s/ Stephan Tschudi-Madsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Foss	Neuberggata 2 C
Styremedlem	Grethe Lyngedal	Neuberggata 2 C
Styremedlem	Stephan Tschudi-Madsen	Neuberggata 2
Varamedlem	Caroline Sørbekk Stensrød	Neuberggata 2
Varamedlem	Solveig Torgersen	Neuberggata 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Neuberggt. 2 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Neuberggt. 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958883978, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Neubergggata 2

Gårds- og bruksnummer:
215 237

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.

Neuberggt. 2 Borettslag har ingen ansatte.

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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2021

1. Styremøter

Det er avholdt 5 styremøter etter siste generalforsamling, inkludert konstituerende styremøte.

2. Dugnad

I 2021 ble det på grunn av koronapandemien bare arrangert en dugnad.

3. Høstfest

Smitteverntiltakene var på dette tidspunktet lempet på og gården kunne arrangere høstfest, slik det har vært tradisjon for i mange år. Svært mange møtte opp og gamle og nye beboere fikk anledning til å hilse på hverandre og være sammen utover kvelden.

4. Rehabilitering/vedlikehold

I 2021 ble det utført store vedlikeholdsarbeider i gården.

På grunn av trekk og råte har alle balkongdørene og de fleste vinduene i 5. etasje blitt skiftet ut. Dette arbeidet har representert en stor kostnad for gården.

Det er satt inn nye hoveddører med pumper og lås i a- og b-oppgangene. Blant grunnene til dette var at døren i b-oppgangen har vært svært slitt og vanskelig å lukke vinterstid. Det ble vurdert som hensiktsmessig å skifte begge dørene samtidig basert på begge dørenes teknisk tilstand, så vel som å bevare et helhetlig inntrykk. Dette er et arbeid i henhold til driftsfilosofien for gården, lagt frem og vedtatt på fjorårets Generalforsamling.

Heisen er reparert to ganger etter å ha vært belastet med for tunge kolli under flytting.

I løpet av høsten 2020 avviklet Vestkanttorget Dagligvare AS sin virksomhet, og avsluttet dermed nærmere 100 års sammenhengende drift av handel med frukt og grønt i kjellerlokalet i Neuberggata 2. I 2018 hadde Vestkantblomst lagt ned sin forretning og våren 2019 åpnet Happy Foods sin økologiske kafé i nyoppussede lokaler.

Happy Foods overtok og renoverte/pusset opp de tilstøtende lokalene etter fruktforretningen; og på nyåret 2021 kunne de i tillegg til det opprinnelige lokalet åpne innendørs kafé med gjestetoalett.

Gården har tatt ansvar for å bytte vinduer og skifte tre dører i forretningslokalene. I tillegg er det satt opp nye markiser.

Styret vurderer Happy Foods som en langsiktig og god leietager, og utleien representerer en tilfredsstillende inntekt som styrker gårdens økonomi.

5. Tilstandsvurdering av bygningene

Styret vurderer hovedbygningen til å være i relativt god stand. Det ser ikke ut til å være behov for store utbedringsprosjekter de nærmeste årene på hovedbygningen utover



dreneringsarbeid av grunnmur i bakgården. Det er ikke tatt stilling til eller planlagt utbedring av stallbygningen i bakgården.

6. Oppsummering

Det er utført både ordinært og ekstraordinært vedlikehold i 2021. Styret anser økonomien som tilfredsstillende. På grunn av varslede økte kostnader knyttet til driften av gården og for å opprettholde gårdens sunne økonomi, har styret likevel sett seg nødt til å øke husleien med 10% fra mars 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 335 244.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 789 115.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 453 871 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var pr 31.12.2021 kr 665 143 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 259 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neuberggt. 2 Borettslag.

Lån

Neuberggt. 2 Borettslag har to lån i OBOS-banken.
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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Neuberggt 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Neuberggt 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EZW4E-2A5FQ-JPEEZ-6E2B2-68YU6-1KEWU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-09 19:00:01 UTC



Penneo DokumentID: EZW4E-2A5FO-JPEEZ-6E2B2-68YU6-1KEWU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BORETTSLAGET NEUBERGGT 2 ORG.NR. 958 883 978, KUNDENR. 5489

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.	824 258	573 753	824 258	665 143
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 490 427	380 384	-274 355	115 145
Tillegg for nye langsiktige lån	16 3 046 995	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 715 684	-129 878	-136 000	-208 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-159 116	250 506	-410 355	-92 855
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	665 143	824 258	413 903	572 288

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	934 264	918 856
Kortsiktig gjeld	-269 121	-94 598
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	665 143	824 258

BORETTSLAGET NEUBERGGT 2 ORG.NR. 958 883 978, KUNDENR. 5489



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 335 244	1 372 628	1 232 000	1 468 000
Andre inntekter		0	247	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 335 244	1 372 875	1 232 000	1 468 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-5 555	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-52 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-8 608	-5 524	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	-3 000
Forretningsførerhonorar		-91 658	-89 118	-94 500	-100 000
Konsulenthonorar	6	-27 225	-73 223	-10 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-1 792 980	-48 131	-614 500	-259 000
Forsikringer		-123 082	-144 853	-158 000	-168 000
Kommunale avgifter	8	-379 396	-352 499	-287 100	-400 100
Energi/fyring		-41 084	-23 390	-45 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 367	-135 796	-145 000	-155 000
Andre driftskostnader	9	-124 959	-36 832	-49 000	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 789 115	-969 920	-1 474 855	-1 297 855
DRIFTSRESULTAT		-1 453 871	402 955	-242 855	170 145
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 929	18 512	1 000	0
Finanskostnader	11	-54 485	-41 083	-32 500	-55 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36 556	-22 571	-31 500	-55 000
ÅRSRESULTAT		-1 490 427	380 384	-274 355	115 145
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			380384		
Fra opptjent egenkapital		-539 939	0		
Udekket tap		-950 488	0		



BORETTSLAGET NEUBERGGT 2
ORG.NR. 958 883 978, KUNDENR. 5489

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 443 548	2 443 548
Tomt		238 084	238 084
SUM ANLEGGSMIDLER		2 681 632	2 681 632
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	13	1 435	92 551
Forskuddsbetalte kostnader		92 700	89 110
Andre kortsiktige fordringer	14	2 293	2 293
Driftskonto OBOS-banken		535 012	432 734
Sparekonto OBOS-banken		302 553	301 898
Innestående i andre banker		271	271
SUM OMLØPSMIDLER		934 264	918 856
SUM EIENDELER		3 615 896	3 600 489
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 200		4 600	4 600
Opptjent egenkapital		0	539 939
Udekket tap	15	-950 488	0
SUM EGENKAPITAL		-945 888	544 539
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 912 063	1 580 752
Borettsinnskudd	17	1 380 600	1 380 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 292 663	2 961 352
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 596	23 709
Leverandørgjeld		260 997	67 619
Påløpte renter		343	178
Annen kortsiktig gjeld	18	185	3 092
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 121	94 598



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 615 896	3 600 489
Pantstillelse	19	5 930 600	3 980 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022

Styret i Borettslaget Neberggt 2

Hilde Foss/s/

Grethe Lyngedal/s/

S. Tschudi-madsen/s/

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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	862 596
Forretningslokale	348 984
Eiendomsskatt	94 420
Felleskostnader	29 244



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 335 244****NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -7 755

SUM PERSONALKOSTNADER **-7 755**

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 52 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 672, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 608.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Advokatene i OBOS -14 375

OPAK AS -4 875

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 975

SUM KONSULENTHONORAR **-27 225****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Glasskompaniet AS -1 329 461

AS Jømna Bruk -193 420

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-1 522 881**

Drift/vedlikehold bygninger -143 257

Drift/vedlikehold VVS -3 000

Drift/vedlikehold elektro -23 544

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 401

Drift/vedlikehold heisanlegg -54 750

Drift/vedlikehold brannsikring -17 711

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -14 923

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -514

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 792 980**

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



NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-96 282
Vann- og avløpsavgift	-151 858
Feieavgift	-4 916
Renovasjonsavgift	-120 832
Eiendomsskatt næring	-5 508
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-379 396

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 475
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 806
Lyspærer og sikringer	-644
Renhold ved firmaer	-43 721
Trykksaker	-1 081
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 672
Andre kontorkostnader	-5 430
Porto	-782
Bank- og kortgebyr	-2 693
Velferdskostnader	-1 615
Avsetning tap på fordringer	-47 041
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 959

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 834
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 440
SUM FINANSINTEKTER	17 929

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 088
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 316
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 809
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 810
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 573
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 889
SUM FINANSKOSTNADER	-54 485

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1986	2 443 548
SUM BYGNINGER	2 443 548

Tomten ble kjøpt i 1986



Gnr.215/bnr.237

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

NOTE: 13**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	48 476
Tap på krav	-47 041
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	1 435

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 293
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 293

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	681 416	
Nedbetalt i år	618 584	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	337 832	
Nedbetalt i år	962 168	0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	



17

Neuberggt. 2 Borettslag

Nedbetalt i år	41 037	-1 458 963
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 546 995	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	93 895	-1 453 100
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 912 063

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 380 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 380 600

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Styret	-255
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-185

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 380 600
Pantelån	2 912 063
TOTALT	4 292 663

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

Bygninger	2 443 548
Tomt	238 084
TOTALT	2 681 632

Annen informasjon om borettslaget**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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83031715. 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.

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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Neuberggt. 2 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 Rehabilitering av stikkledningen ut til hovedledningen
Vedlikeholdsreparasjon av heisen.
2018 Reparasjon av vegg stallbygning
Dukskifte markiser til butikkene
2017 Oppussing av portrom
Utskifting av belysning av portrom
Nye postkasser i alle oppganger
Sikring av takbjelker mot vridning
Utbedring av vannskader etter lekkasjer fra feilmontert takvindu
2016 Kun ordinære løpende vedlikehold
2015 Oppussing oppgang A
2015 Byttet callinganlegg
2014 Oppgradering pipene
2014 Branntetting av inngangsdørene
2010 Installert brannvarslingsanlegg
2009 Balkongarbeider
2008 Rehabilitering av fasaden og trapperom
2008 Byttet callinganlegg
2006 Reparert og renoverert port i oppg C
2005 Fuktighetsisolering av kjeller
2004 Bygd toalett til næringslokalene



5489 Neuberggt. 2 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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