



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 715 605
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NIBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Mariana Mulyk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		833 040	776 640
Sum inntekter		833 040	776 640
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	42 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 598	3 598
Annen driftskostnad		369 989	324 725
Sum kostnader		400 971	370 742
Driftsresultat		432 069	405 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 168	14 836
Sum finansinntekter		13 168	14 836
Annen finanskostnad		466 004	271 485
Sum finanskostnader		466 004	271 485
Netto finans		-452 836	-256 649
Resultat før skattekostnad		-20 767	149 249
Årsresultat		-20 767	149 249
Totalresultat		-20 767	149 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 767	149 249
Sum overføringer og disponeringer		-20 767	149 249



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		1 447 042	1 447 042
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 098	8 696
Sum varige driftsmidler		1 452 140	1 455 738
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 452 140	1 455 738
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 519	87 437
Sum fordringer		88 519	87 437
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 844	954 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 844	954 784
Sum omløpsmidler		954 363	1 042 221
SUM EIENDELER		2 406 502	2 497 959

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 611 826	6 591 059
Sum opptjent egenkapital		-6 611 826	-6 591 059
Sum egenkapital		-6 610 826	-6 590 059
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 850 000	8 850 000
Øvrig langsiktig gjeld		115 667	115 667
Sum annen langsiktig gjeld		8 965 667	8 965 667
Sum langsiktig gjeld		8 965 667	8 965 667
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 219	32 623
Leverandørgjeld		1 057	81 964
Skyldige offentlige avgifter			102
Annen kortsiktig gjeld		7 386	7 662
Sum kortsiktig gjeld		51 662	122 351
Sum gjeld		9 017 329	9 088 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 406 502	2 497 959



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483040

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 715 605
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NIBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Mariana Mulyk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 957 715 605
NIBO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		833 040	776 640
Sum inntekter		833 040	776 640
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	42 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 598	3 598
Annen driftskostnad		369 989	324 725
Sum kostnader		400 971	370 742
Driftsresultat		432 069	405 898
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 168	14 836
Sum finansinntekter		13 168	14 836
Annen finanskostnad		466 004	271 485
Sum finanskostnader		466 004	271 485
Netto finans		-452 836	-256 649
Resultat før skattekostnad		-20 767	149 249
Årsresultat		-20 767	149 249
Totalresultat		-20 767	149 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 767	149 249
Sum overføringer og disponeringer		-20 767	149 249



Organisasjonsnr: 957 715 605
NIBO BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 447 042	1 447 042
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 098	8 696
Sum varige driftsmidler		1 452 140	1 455 738
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 452 140	1 455 738
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		88 519	87 437
Sum fordringer		88 519	87 437
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 844	954 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 844	954 784
Sum omløpsmidler		954 363	1 042 221
SUM EIENDELER		2 406 502	2 497 959
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 611 826	6 591 059
Sum opptjent egenkapital	-6 611 826	-6 591 059
Sum egenkapital	-6 610 826	-6 590 059
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 850 000	8 850 000
Øvrig langsiktig gjeld	115 667	115 667
Sum annen langsiktig gjeld	8 965 667	8 965 667
Sum langsiktig gjeld	8 965 667	8 965 667
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 219	32 623
Leverandørgjeld	1 057	81 964
Skyldige offentlige avgifter		102
Annen kortsiktig gjeld	7 386	7 662
Sum kortsiktig gjeld	51 662	122 351
Sum gjeld	9 017 329	9 088 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 406 502	2 497 959



Organisasjonsnr: 957 715 605
NIBO BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6562
Nibo Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nibo Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6562>

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 avgj 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 Nibo Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Geir Tore Hjelle foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Tore Hjelle er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Sølvi Nærø og Faisal Al-Husseini foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Sølvi Nærø og Faisal Al-Husseini er valgt.

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 årets underskudd overføres til udekket tap.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten og årsregnskapet 2023 godkjennes og at underskuddet for 2023 på 20 767 kr overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet for 2023 på kr 20 767 føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6562 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt med kr 10 000 til kr 40 000,-. Godtgjørelsen ble sist endret i 2020.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,- for hele styret, fordelt med 60% til styreleder og 20% til hvert av styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

To styremedlemmer er et varamedlem på valg ved dette årsmøtet. Styret foreslår at de to styremedlemmene og varamedlemmet gjenvelges.

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mortan Müller
- Sølvi Nærø

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Steinar Rongve



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Tore Hjelle	Indre Vegsundstranda 28
Styremedlem	Mortan Müller	Harhauggt. 6
Styremedlem	Sølvi Nærø	Tuenesvegen 5
Varamedlem	Steinar Rongve	Harhauggata 6

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Nibo Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Nibo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957715605, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

120 214

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.

Nibo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Styret har fungert godt gjennom 2023 og styremedlemmene både kommuniserer og arbeider godt sammen. Eventuelle saker løses fortløpende gjennom kommunikasjon mellom styremedlemmene. Det har vært avholdt to styremøter gjennom 2023, ett i forbindelse med årsregnskapet og innkallingen til generalforsamlingen for 2022 og ett i forbindelse med økningen av felleskostnadene.

Den årelange gjengangeren vedr. søknad til Ålesund Kommune om å kunne benytte litt av kommunens areal til utvidelse av parkeringsarealet for NIBO fikk sin avslutning i 2023. Det endte med skriftlig avslag fra Ålesund Kommune og styret viser til orienteringen som ble lagt ut på Vibbo.no 21. mars 2023.

Det kom i fjor høst opp en mulighet som går ut at NIBO kanskje kan leie noe av taket på garasjen til naboeiendommen Tuenesvegen 7 og benytte dette arealet til parkering. Det avhenger av minst tre forhold å få dette realisert. Styret i borettslaget Tuenesvegen 7 må gi sin tilslutning og leie må avtales, styrken på taket må være tilstrekkelig for å kunne bære vekten av bilene og trolig må kommunen gi sin tilslutning.

Styret har vært i kontakt med OBOS for å finne frem tegningene av garasjen som ble bygget rundt 2006. Tegningene vil gi oss en pekepinn på om taket har tilstrekkelig bæreevne. Etter lang tids leting viser det seg at tegningene ikke finnes i OBOS arkivet. Dette betyr at vi må engasjere en rådgivende ingeniør for å ta dette videre. Styret har så langt ikke bevilget midler til å engasjere en slik ingeniør.

Lykkes en ikke med taket på nabogarasjen er det eneste alternativet å ta noe av plenen på egen eiendom til parkering.

Styret har ikke budsjettert med kostnader til utvidelse av parkeringsarealet for 2024

I tidligere årsrapporter har styret redegjort for reglene om at beboere i borettslag har krav på å få etablere ladepunkt på parkeringsplassen i boligselskapet. Styret har ikke mottatt noen henvendelser om etablering av ladepunkt, men tar tak i saken når det blir aktuelt. Styret har ikke budsjettert med kostnader til etablering av ladepunkt for 2024.

Styret vedtok i forbindelse med budsjettet at felleskostnadene (husleien) økes med 5% fra og med 1. januar 2024. I tillegg økte beløpet som innkreves til dekning av tv/internett fra 600 kr/mnd til 727 kr/mnd på grunn av prisøkningen som kom i 2023 og varslet prisøkning for 2024.

Den vedtatte økningen i felleskostnadene er for lav til å dekke den rente/prisøkningen som har vært gjennom 2023 og som er forventet i markedet fremover. Dette betyr at borettslaget vil gå med underskudd i 2024. Dersom vi skulle tatt høyde for all rente og prisøkning for å gå i pluss, ville økningen i felleskostnadene vært på over 20%. Styret vedtok å forsøke med 5%, men ser an hvordan det utvikler seg. Dette betyr at det kan komme økninger i felleskostnadene gjennom 2024.

Styret fikk forhandlet ned rentesatsen på lånet fra 6,05% til 5,75% p.a. i november 2023, senere har renten økt med 0,25% og er 5,9% per år fra og med 15. januar 2024.



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.

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

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.

Disponible midler per 31.12.23 var kr 902 701.



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 ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med 10 % økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Nibo Borettslag.

Lån

Nibo Borettslag har lån i Sparebanken Møre.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 27 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nibo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nibo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 13. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: BY0HT-Y0AVC-75N0G-D5LCE-05ITC-07VF3



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-13 18:31:00 UTC



Penneo Dokument nøkkel: BYOHT-YOAVC-75NOG-DSLCE-05ITC-07VF3

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/validator>

12 av 25

6562 Årsrapport for 2023.pdf



NIBO BORETTSLAG ORG.NR. 957 715 605, KUNDENR. 6562

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.		919 871	767 023	919 871	902 701
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-20 767	149 249	-34 548	-112 323
Tilbakeføring av avskrivning	12	3 598	3 598	3 598	3 598
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-17 169	152 847	-30 950	-108 725
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		902 701	919 870	888 921	793 976

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	954 363	1 042 221
Kortsiktig gjeld	-51 662	-122 351
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	902 701	919 870



Nibo Borettslag

NIBO BORETTSLAG
ORG.NR. 957 715 605, KUNDENR. 6562

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	833 040	776 640	833 000	871 000
SUM DRIFTSINNEKTER		833 040	776 640	833 000	871 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-12 419	-25 450	-5 000
Styrehonorar	4	-24 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	12	-3 598	-3 598	-3 598	-3 598
Revisjonshonorar	5	-7 131	-6 603	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-38 863	-37 363	-38 000	-40 100
Konsulenthonorar		0	-1 684	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-42 681	-27 225	-31 500	-31 500
Forsikringer		-42 033	-39 340	-43 000	-46 500
Kommunale avgifter	7	-132 107	-123 039	-132 500	-147 000
Energi/fyring		-8 930	-8 312	-11 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 885	-77 186	-83 000	-86 500
Andre driftskostnader	8	-15 359	-3 976	-10 500	-10 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-400 971	-370 742	-421 048	-424 198
DRIFTSRESULTAT		432 069	405 898	411 952	446 802
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 168	14 836	0	0
Finanskostnader	10	-466 004	-271 485	-446 500	-559 125
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-452 836	-256 649	-446 500	-559 125
ÅRSRESULTAT		-20 767	149 249	-34 548	-112 323
Overføringer:					
Udekket tap		-20 767	0		
Reduksjon udekket tap		0	149 249		



Nibo Borettslag

NIBO BORETTSLAG
ORG.NR. 957 715 605, KUNDENR. 6562

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 433 392	1 433 392
Tomt		13 650	13 650
Andre varige driftsmidler	12	5 098	8 696
SUM ANLEGGSMIDLER		1 452 140	1 455 738
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		74	6 651
Forskuddsbetalte kostnader		88 445	80 786
Driftskonto OBOS-banken		211 512	610 323
Sparekonto OBOS-banken		654 332	344 461
SUM OMLØPSMIDLER		954 363	1 042 221
SUM EIENDELER		2 406 502	2 497 959



Nibo Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Udekket tap	13	-6 611 826	-6 591 059
SUM EGENKAPITAL		-6 610 826	-6 590 059

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 850 000	8 850 000
Borettsinnskudd	15	115 667	115 667
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 965 667	8 965 667

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 386	6 942
Leverandørgjeld		1 057	81 964
Skyldige offentlige avgifter		0	102
Påløpte renter		43 219	32 623
Annen kortsiktig gjeld		0	720
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 662	122 351

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 406 502	2 497 959
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	9 854 100	9 854 100
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 12.03.2024
Styret i Nibo Borettslag

Geir Tore Hjelle /s/

Mortan Müller /s/

Sølvi Nærø /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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	761 040
Kabel-TV	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	833 040

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.



Nibo Borettslag

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 24 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 131.

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 644
Drift/vedlikehold VVS	-8 000
Drift/vedlikehold elektro	-17 939
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 651
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-42 681

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-30 244
Vann- og avløpsavgift	-73 186
Feieavgift	-1 234
Renovasjonsavgift	-27 444
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-132 107

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-6 632
Driftsmateriell	-270
Snørydding	-158
Andre fremmede tjenester	-158
Andre kontorkostnader	-53
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 867
Bank- og kortgebyr	-2 221
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 359



Nibo Borettslag

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 152
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 871
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
SUM FINANSINTEKTER	13 168

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-466 004
SUM FINANSKOSTNADER	-466 004

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1957	348 821
--------------------------	---------

REHABILITERING

Tilgang i 2016, herav andel 10 kr 64 991.	249 561
Tilgang i 2015, herav andel 10 kr 800 000.	1 700 000
Avgang i 2017, andel 10	-864 991
SUM BYGNINGER	1 433 392

Tomten ble kjøpt i 1957 for kr 13 650.

Gnr.120/bnr.214

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

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper

Tilgang 2020	17 990
Avskrevet tidligere	-9 294
Avskrevet i år	-3 598
	5 098

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 098
--------------------------------	--------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 598
--------------------------------	---------------



NOTE: 13

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 150 000	
Nedbetalt i år	0	
		-8 850 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 850 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Sparebanken Møre Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2027	Første avdrag er 01/03-2027
1, 2, 3, 4, 5, 6		2 550
7, 8, 9, 10		2 550



Nibo Borettslag

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-104 100
Tilført 2017, andel 10	-11 567
SUM BORETTSINNSKUDD	-115 667

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	115 667
Pantelån	8 850 000
TOTALT	8 965 667

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

Bygninger	1 433 392
Tomt	13 650
TOTALT	1 447 042



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120369. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2015 Rehabilitering, ny leilighet

Utvendig rehabilitering og bygget ny leilighet.

Leilighet tilhører borettslaget og får nytt andelsnummer.

Hovedentreprenør er H.I.Bygg AS

Rep. av sikringsskap

2006 - 2006 Skiftet til automatsikringer

2003 - 2003 Rep. avløpsledning



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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.24

Selskapsnummer: 6562 Selskapsnavn: Nibo Borettslag

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>Geir Tore Hjelle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sølvi Nærø og Faisal Al-Husseini er valgt.</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. Underskuddet for 2023 på kr 20 767 føres mot egenkapitalen.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Mortan Müller

Sølvi Nærø

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Steinar Rongve



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.