



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 832 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Christoffer Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	870 605	961 354
Sum inntekter		870 605	961 354
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-29 096	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	-778 048	-581 766
Sum kostnader		-807 143	-581 764
Driftsresultat		63 462	379 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		235	0
Netto finans		235	0
Ordinært resultat før skattekostnad		63 697	379 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 697	379 590
Årsresultat	12,13	63 697	379 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 697	379 590
Sum overføringer og disponeringer		63 697	379 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	158 190	158 849
Andre fordringer	10	246 603	155 088
Sum fordringer		404 793	313 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	433 298	456 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		838 091	770 414
Sum omløpsmidler		838 091	770 414
SUM EIENDELER		838 091	770 414
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	443 286	379 590
Sum opptjent egenkapital		443 286	379 590
Sum egenkapital		443 286	379 590
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 231	242 836
Skyldige offentlige avgifter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		244 574	147 988
Sum kortsiktig gjeld		394 804	390 824
Sum gjeld		394 804	390 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		838 091	770 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 446640

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 832 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Christoffer Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	870 605	961 354
Sum inntekter		870 605	961 354
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-29 096	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-778 048	-581 766
Sum kostnader		-807 143	-581 764
Driftsresultat		63 462	379 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		235	0
Netto finans		235	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 697	379 590
Årsresultat	12,13	63 697	379 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		63 697	379 590
Sum overføringer og disponeringer		63 697	379 590



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	158 190	158 849
Andre fordringer	10	246 603	155 088
Sum fordringer		404 793	313 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	433 298	456 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		838 091	770 414
Sum omløpsmidler		838 091	770 414
SUM EIENDELER		838 091	770 414
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	443 286	379 590
Sum opptjent egenkapital		443 286	379 590
Sum egenkapital		443 286	379 590
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 231	242 836
Skyldige offentlige avgifter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		244 574	147 988
Sum kortsiktig gjeld		394 804	390 824
Sum gjeld		394 804	390 824



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

838 091

770 414



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader		469 197	278 989	489 600	420 300
Felleskostnader lik fordeling		99 540	138 387	98 800	150 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		164 780	99 131	197 736	212 300
Andre tillegg	1	137 088	24 847	137 100	137 100
Andre driftsinntekter		0	420 000	0	0
Sum driftsinntekter		870 605	961 354	923 236	920 300
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 596	0	-4 100	-3 500
Styrehonorar	3	-25 500	0	-29 500	-25 000
Forretningsførerhonorar		-80 447	-52 072	-80 500	-83 400
Eksterne honorar	4	-15 625	-26 688	-10 300	-9 700
Kontingent/felleskostnader	5	-36 288	-116 392	-137 100	-137 100
Drifts- og serviceavtaler	6	-197 476	-101 191	-238 274	-219 100
Løpende vedlikehold	7	-38 687	-14 792	-88 800	-32 000
Periodisk vedlikehold		0	-86 035	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-201 082	-106 968	-197 736	-212 300
Forsikring	8	-98 501	-66 713	-105 000	-102 000
Energi, felles		-5 030	0	-25 200	-5 200
Andre driftsutgifter	9	-104 912	-10 915	-10 400	-92 000
Sum driftskostnader		-807 143	-581 764	-926 910	-921 300
DRIFTSRESULTAT		63 462	379 590	-3 674	-1 000
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		235	0	2 200	1 000
Netto finansposter		235	0	2 200	1 000
Ordinært resultat før skatt		63 697	379 590	-1 474	0
Ordinært resultat etter skatt		63 697	379 590	-1 474	0
ÅRSRESULTAT	12, 13	63 697	379 590	-1 474	0
Disponering av totalresultat:		63 697	379 590	-1 474	0
Overført til annen egenkapital		63 697	379 590	0	0

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		158 190	146 255
Kundefordringer	10	0	12 594
Forskutterte kostnader MBU	10	232 632	155 088
Mellomregning BBL Finans	10	13 736	0
Opptjente renter	10	235	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	433 298	456 477
Sum omløpsmidler		838 091	770 414
SUM EIENDELER		838 091	770 414

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	443 286	379 590
Sum egenkapital		443 286	379 590
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning BBL finans		0	1 098
Forskudd kunder		13 255	10 842
Forskuttede inntekter MBU		230 519	136 048
Leverandørgjeld		150 231	242 836
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		800	0
Sum kortsiktig gjeld		394 804	390 824
Sum gjeld		394 804	390 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		838 091	770 414

Sted: _____, dato: _____

Christoffer Viken
Leder

Joakim Ness
Styremedlem

Fam Phong Thanh Dang
Styremedlem

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2021

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiet er etablert i 2020, og det finnes således ikke sammenlignbare tall for 2019.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2021	2020
Andre tillegg		
Kontingent	137 088	24 847
Sum andre tillegg	137 088	24 847

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	3 596	0
Sum personalkostnader	3 596	0

Note 3 - STYREHONORAR

	2021	2020
Styrehonorar	25 500	0

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2021

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 875	6 250
Fakturerte tjenester	8 750	20 438
Sum eksterne honorarer	15 625	26 688

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder installasjon av Mobotix fra Konica Minolta.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2021	2020
Felleskostnad velforening/sameie	36 288	116 392
Sum felleskostnad velforening/sameie	36 288	116 392

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Nærbyen Fellesarealer og betaler felleskostnader til dem.
Sameiet betaler Sameiet Nærbyen Parkering 1 for bod.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2021	2020
Andre administrasjonsavtaler	3 653	2 025
Avtale om vaktmester tjenester	118 572	71 979
Avtale om renholdstjenester	2 130	0
Avtale om vakt- og sikringstjenester	273	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	35 336	27 187
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	6 709	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	9 372	0
Avtale om kontroll og drift av brann tekniske anlegg	21 431	0
Sum drifts- og serviceavtaler	197 476	101 191

Andre administrasjonsavtaler gjelder hovednøkler og epost.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Vakthold	2 788	0
Heisanlegg	13 445	0
Renholdartikler/renhold	39	0
Forbruksmaterieil	716	0
Nøkler, lås	16 871	14 792
Vaktmesterarbeid	4 829	0
Sum vedlikehold	38 687	14 792

Note 8 - FORSIKRING

	2021	2020
Forsikring	98 501	66 713

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2021

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2021	2020
Kontingent	100 800	0
Generalforsamling/årsmøte	0	9 000
Bankgebyrer	2 696	840
Andre gebyrer	486	292
Hjemmeside/internett/TV-abo	930	783
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	104 912	10 915

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2021	2020
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	433 298	456 477
Sum bankinnskudd	433 298	456 477

Note 12 - EGENKAPITAL

	2021	2020
SUM EGENKAPITAL 01.01	379 590	0
Annen egenkapital 01.01	379 590	0
Årets resultat	63 697	379 590
Annen egenkapital 31.12	443 286	379 590
SUM EGENKAPITAL 31.12	443 286	379 590

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2021

Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
Disponible midler 01.01	379 590	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	63 697	379 590
Årets endring i disponible midler	63 697	379 590
Disponible midler i periodens slutt	443 286	379 590
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	443 286	379 590

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Resultat og balanse med noter for Sameiet Nærbyen Lavblokk.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nærbyen Lavblokk

Styreleder	Christoffer Viken (sign.)	21.03.2022
Styremedlem	Fam Phong Thanh Dang (sign.)	20.03.2022
Styremedlem	Joakim Ness (sign.)	21.03.2022



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nærbyen Lavblokk

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nærbyen Lavblokk.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 årsmelding.

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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KLJJK-E2KTQ-OCEQUJ-EL5ZF-ZDHJ6-NX44G



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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-22 14:15:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KLJK-EZKTQ-OCEQU-EL5ZF-ZDHJ6-NXA4G

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>