



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 578 126  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kirkegata 50  
4612 KRISTIANSAND S

### 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: Roy Natvig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### 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, 18.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	12 522 278	8 822 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 522 279</b>	<b>8 822 273</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	148 900	148 317
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,8	4 800 902	4 262 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 949 800</b>	<b>4 411 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 572 479</b>	<b>4 411 030</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 728	1 882
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 728</b>	<b>1 882</b>
Annen finanskostnad		1 973 823	788 759
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 973 823</b>	<b>788 759</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 967 095</b>	<b>-786 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 605 381</b>	<b>3 624 155</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 605 381</b>	<b>3 624 155</b>
<b>Årsresultat</b>	9,10	<b>5 605 383</b>	<b>3 624 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 605 383	-3 624 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 605 383</b>	<b>-3 624 153</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,12	205 625 625	205 625 625
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>205 625 625</b>	<b>205 625 625</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>205 625 625</b>	<b>205 625 625</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	13	<b>651 777</b>	<b>587 716</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 663	405 885
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>607 663</b>	<b>405 885</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	9	<b>1 259 440</b>	<b>993 601</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 885 065</b>	<b>206 619 226</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>435 000</b>	<b>435 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>76 466 431</b>	<b>70 861 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>76 901 431</b>	<b>71 296 048</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	59 519 451	64 566 976
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	69 970 666	69 970 666
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>129 490 117</b>	<b>134 537 642</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>129 490 117</b>	<b>134 537 642</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		463 611	470 880
Skyldige offentlige avgifter		2 462	0
Annen kortsiktig gjeld		27 443	314 657
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	9	<b>493 517</b>	<b>785 537</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>129 983 634</b>	<b>135 323 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 885 065</b>	<b>206 619 226</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 540045

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 578 126  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kirkegata 50  
4612 KRISTIANSAND S

#### 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: Roy Natvig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 993 578 126  
NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	12 522 278	8 822 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 522 279</b>	<b>8 822 273</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	148 900	148 317
Annen driftskostnad	2,5,6,7,8	4 800 902	4 262 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 949 800</b>	<b>4 411 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 572 479</b>	<b>4 411 030</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 728	1 882
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 728</b>	<b>1 882</b>
Annen finanskostnad		1 973 823	788 759
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 973 823</b>	<b>788 759</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 967 095</b>	<b>-786 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		5 605 381	3 624 155
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		5 605 381	3 624 155
<b>Årsresultat</b>	9,10	<b>5 605 383</b>	<b>3 624 153</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 605 383	-3 624 153
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 605 383</b>	<b>-3 624 153</b>



Organisasjonsnr: 993 578 126  
NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,12	205 625 625	205 625 625
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>205 625 625</b>	<b>205 625 625</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>205 625 625</b>	<b>205 625 625</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	13	<b>651 777</b>	<b>587 716</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 663	405 885
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>607 663</b>	<b>405 885</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	9	<b>1 259 440</b>	<b>993 601</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 885 065</b>	<b>206 619 226</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>435 000</b>	<b>435 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>76 466 431</b>	<b>70 861 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>76 901 431</b>	<b>71 296 048</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	12,14	59 519 451	64 566 976
Øvrig langsiktig gjeld	12,14	69 970 666	69 970 666
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>129 490 117</b>	<b>134 537 642</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>129 490 117</b>	<b>134 537 642</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		463 611	470 880
Skyldige offentlige avgifter		2 462	0
Annen kortsiktig gjeld		27 443	314 657
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>493 517</b>	<b>785 537</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>129 983 634</b>	<b>135 323 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 885 065</b>	<b>206 619 226</b>



Organisasjonsnr: 993 578 126  
NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

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**



## Resultatrapport klient 468 NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 885 496	2 670 914	2 820 550	2 820 290
Inndekning av renter		1 960 793	790 582	1 138 410	3 576 070
Inndekning av ord. avdrag		2 843 105	3 347 315	3 290 347	2 337 857
Inndekning av IN avdrag	0	3 402 262	180 000	0	0
Innbetalt kabel TV		435 870	398 808	416 000	531 116
Andre leieinntekter		1 080	1 080	1 080	1 080
Oppvarming		723 261	757 502	1 062 500	418 402
Gevinst ved salg anleggsmidler		0	425 000	0	0
Vedlikeholdsfond		104 520	104 520	104 520	104 520
Andre driftsinntekter	1	165 891	146 553	110 000	110 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 522 279</b>	<b>8 822 273</b>	<b>8 943 407</b>	<b>9 899 335</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	19 083	24 104	15 500	24 500
Styre honorar	3	130 500	129 989	128 000	128 000
Forretningsfører honorar		135 276	134 989	136 000	140 000
Kontingent boligbyggelag		26 500	21 400	26 750	29 250
Vaktmestertjenester		325 579	317 929	370 000	330 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	18 400	18 328	18 048	18 048
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 397 736	845 318	506 110	265 500
Kabel-tv		444 897	402 013	416 000	531 116
Forsikring		255 288	237 481	250 000	296 000
Kommunale avgifter		1 102 883	1 044 823	1 100 000	1 400 000
Strøm	6	180 381	214 411	230 000	176 624
Oppvarming	7	852 054	981 123	1 250 000	601 128
Renhold, fellesareal		21 174	12 772	15 000	15 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		12 181	0	10 000	20 000
Kontorekvisita, trykksaker		3 063	4 088	5 000	5 000
Telefon og porto		0	0	10 000	-10 000
Andre driftsutgifter	8	24 807	22 474	32 242	19 242
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 949 800</b>	<b>4 411 244</b>	<b>4 518 650</b>	<b>3 989 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 572 479</b>	<b>4 411 030</b>	<b>4 424 757</b>	<b>5 909 927</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		6 728	1 882	4 000	4 000
Rentekostnad		1 973 823	788 759	1 138 410	2 357 240
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 967 096</b>	<b>-786 877</b>	<b>-1 134 410</b>	<b>-2 353 240</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>9, 10</b>	<b>5 605 383</b>	<b>3 624 153</b>	<b>3 290 347</b>	<b>3 556 687</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-5 605 383	-3 624 153	3 290 347	3 556 687
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-5 605 383</b>	<b>-3 624 153</b>	<b>3 290 347</b>	<b>3 556 687</b>

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG



## Balanserapport klient 468 NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11, 12	35 000 000	35 000 000
Bygninger	11, 12	159 340 625	159 340 625
Garasjer	11, 12	11 285 000	11 285 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>205 625 625</b>	<b>205 625 625</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		60 504	121 262
Andre fordringer	13	591 273	466 454
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		606 258	405 885
Skattetrekkkonto, bundne midler		1 405	0
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>9</b>	<b>1 259 440</b>	<b>993 601</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 885 065</b>	<b>206 619 226</b>

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG



## Balanserapport klient 468 NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		435 000	435 000
Annen egenkapital		70 861 048	70 861 048
Årets resultat		5 605 383	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>76 901 431</b>	<b>71 296 048</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	12, 14	58 365 238	64 566 976
Pant-og gjeldsbrev lån	12, 14	1 154 213	0
Borettsinnskudd	12, 14	69 487 500	69 487 500
Garasje innskudd		293 166	293 166
Andre innskudd		190 000	190 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>129 490 117</b>	<b>134 537 642</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 225	10 744
Gjeld til forretningsfører		0	32 590
Leverandørgjeld		463 611	470 880
Skyldig off. myndigheter		2 462	0
Påløpne renter		1 233	0
Annen kortsiktig gjeld		13 985	271 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>493 517</b>	<b>785 537</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>129 983 634</b>	<b>135 323 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 885 065</b>	<b>206 619 226</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Roy Natvig  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thor Veire  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Maria Tobiassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rita Eva Jenssen Vatne  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjarte H. Aluwini  
Styremedlem

**NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG**



## Noter 2023

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er oppjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter gjelder

Andel næring ifm. kostnader for Sameiet	kr 127 581
Strøm El bil lading	kr 38 310



## Noter 2023

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	19 083	24 104
<b>Sum</b>	<b>19 083</b>	<b>24 104</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløpet er inkl. mva.

### Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	130 500	129 989
<b>Sum</b>	<b>130 500</b>	<b>129 989</b>

Styrehonorar inneholder også kostnad vedr Sameiet Nybyen Kvartal B (1/3 part, kr 2 500)

### Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 400	18 328
<b>Sum</b>	<b>18 400</b>	<b>18 328</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften inneholder også kostnad vedr. Sameiet Nybyen Kvartal B (1/3 part, kr 353)

### Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	547 655	691 933
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	28 499	23 568
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	2 384	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	68 432	7 216
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	29 898	17 610
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	10 976	1 707
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	105 332	56 537
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	53 599	42 998
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	67 350	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	459 705	0
6630 BRØYTING	13 906	3 750
<b>Sum</b>	<b>1 397 736</b>	<b>845 318</b>

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



Noter 2023

---

**Note 6 - Strøm**

Strøm gjelder fellesstrøm og lys/strøm i garasje



## Noter 2023

### Note 7 - Oppvarming

I årsregnskapet for 2023 er det foretatt avregning av oppvarming pr 31.12.2023. Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Fra og med april 2023 blir fjernvare avregnet eiere hver mnd.

### Note 8 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 230	0
7440 KONTINGENT NBBL	5 742	5 742
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	3 463	6 124
7720 GENERALFORSAMLING	2 250	4 085
7770 BANKOMKOSTNINGER	5 936	5 699
7790 ANDRE KOSTNADER	6 186	824
<b>Sum</b>	<b>24 807</b>	<b>22 474</b>

### Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>208 065</b>	<b>112 051</b>
Årets resultat	5 605 383	3 624 153
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 047 524	-3 528 139
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>557 859</b>	<b>96 014</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>765 923</b>	<b>208 065</b>
Omløpsmidler	1 259 440	993 601
- Kortsiktig gjeld	493 517	785 537
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>765 923</b>	<b>208 065</b>



## Noter 2023

### Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	435 000	435 000
Annen egenkapital 01.01	70 861 048	67 236 895
Årets resultat	5 605 383	3 624 153
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>76 901 431</b>	<b>71 296 048</b>

### Note 11 - Anleggsmidler

	Overvåkningsut: kj. 2011	Bygning	Garasje / Parkeringsanleg	Redskapsbod	Tomt	Ladeanlegg EI biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 029	159 002 500	11 285 000	45 000	35 000 000	293 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 029	159 002 500	11 285 000	45 000	35 000 000	293 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 029	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	159 002 500	11 285 000	45 000	35 000 000	293 125
Anskaffelsesår :	2011	2009	2009	2010	2009	2020
Antatt levetid i år :	5					

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Nedskrivning / oppskrivning

Eiendommens verdi overstiger, etter styrets vurdering, den langsiktige gjelden ut fra hva boenhetene omsettes for.

### Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	129 006 951	134 054 476
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	34 834 308	32 944 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	205 625 625	205 625 625

### Note 13 - Andre fordringer

Andre fordringer består av

Periodiserte kostnader	kr 396 296
Fordring mot næringsseksjonene	kr 194 977



## Noter 2023

### Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold		
Lånenummer:	30008561806	11509146-2	11509146-10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2011	2009
Rentesats:	5.50 %	3.923 %	3.923 %
Betingelser:	Flytende rente 5,45 % nominelt	Flyt. Rente nom. 3,873% - Halvårlig	Flyt. Rente nom. 3,873 % - Halvårlig
Beregnet innfridd:	25.06.2033	31.12.2039	31.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000	7 751 000	135 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 519 581	63 047 395
Avdrag i perioden:	45 787	129 510	6 072 228
Opptak i perioden:	1 200 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 154 213</b>	<b>1 390 071</b>	<b>56 975 167</b>
Andelssaldo 01.01:	0	234 412	32 709 587
Innbetalt IN i perioden:	0	62 316	3 339 947
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	11 493	1 500 461
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>285 235</b>	<b>34 549 073</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 154 213</b>	<b>1 675 306</b>	<b>91 524 240</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11509146-10	1	1 910 686	1 910 686
	1	1 615 827	1 615 827
	1	1 436 553	1 436 553
	1	1 408 247	1 408 247
	1	1 403 529	1 403 529
	1	1 389 376	1 389 376
	1	1 351 634	1 351 634
	1	1 337 481	1 337 481
	1	1 238 408	1 238 408
	2	1 210 101	2 420 202
	1	1 164 946	1 164 946
	1	1 162 924	1 162 924
	1	1 153 488	1 153 488
	1	1 132 259	1 132 259
	1	1 125 182	1 125 182
	1	1 120 464	1 120 464
	1	1 096 876	1 096 876
	1	1 083 396	1 083 396
	2	1 082 722	2 165 444
	1	1 068 569	1 068 569
	1	1 026 109	1 026 109
	1	990 726	990 726
	1	988 367	988 367
	1	949 272	949 272
	7	941 190	6 588 330

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG



## Noter 2023

### Pantegjeld

	1	910 097	910 097
	1	884 577	884 577
	1	873 590	873 590
	2	825 605	1 651 210
	1	815 460	815 460
	1	776 069	776 069
	1	743 045	743 045
	1	741 360	741 360
	1	705 303	705 303
	2	672 279	1 344 558
	1	648 690	648 690
	1	636 895	636 895
	2	601 512	1 203 024
	1	587 359	587 359
	2	563 770	1 127 540
	1	554 335	554 335
	1	549 892	549 892
	2	540 182	1 080 364
	1	530 746	530 746
	1	516 593	516 593
	1	493 004	493 004
	1	372 365	372 365
	1	352 016	352 016
	1	314 575	314 575
	1	234 202	234 202
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11509146-2	1	45 080	45 080
	1	38 123	38 123
	1	33 893	33 893
	1	33 225	33 225
	1	33 114	33 114
	1	32 780	32 780
	1	31 890	31 890
	1	31 667	31 667
	1	31 556	31 556
	1	29 218	29 218
	2	28 551	57 102
	1	27 549	27 549
	1	27 485	27 485
	1	27 437	27 437
	1	27 215	27 215
	1	26 714	26 714
	1	26 547	26 547
	2	26 436	52 872
	1	25 879	25 879
	1	25 561	25 561
	2	25 545	51 090
	2	25 211	50 422
	1	25 179	25 179
	1	24 210	24 210
	1	23 375	23 375

## NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG



## Noter 2023

### Pantegjeld

	1	23 319	23 319
	8	22 206	177 648
	1	20 870	20 870
	2	19 479	38 958
	1	18 310	18 310
	1	17 531	17 531
	1	17 491	17 491
	1	16 641	16 641
	2	15 861	31 722
	1	15 305	15 305
	1	15 027	15 027
	2	14 192	28 384
	1	13 858	13 858
	2	13 301	26 602
	1	13 079	13 079
	2	12 745	25 490
	1	12 522	12 522
	1	12 188	12 188
	1	11 632	11 632
	1	8 785	8 785
	1	5 526	5 526
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008561806	4	24 485	97 940
	8	19 064	152 512
	7	17 551	122 857
	6	16 898	101 388
	11	15 597	171 567
	5	14 732	73 660
	3	13 652	40 956
	7	13 210	92 470
	4	12 356	49 424
	3	11 265	33 795
	9	9 100	81 900
	5	8 231	41 155
	4	7 577	30 308
	11	5 844	64 284

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



**Noter 2023**

---

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Resultat og balanse med noter for NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG**

Styreleder	Roy Natvig (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Maria Tobiassen (sign.)	30.03.2024
Styremedlem	Rita Eva Jenssen Vatne (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Thor Veire (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Bjarte H. Aluwini (sign.)	02.04.2024



KPMG AS  
Vestre Strandgate 67  
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nybyen Kvartal B Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nybyen Kvartal B Borettslags årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pennneo document key: YDAG7-11IC2-5IFA6-LCX10-HZSPK-E3E7C



Uavhengig revisors beretning - Nybyen Kvartal B Borettslag

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand  
KPMG AS

Jon Christian Brømnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: YDAG7-11IC2-5IFA6-LCX10-HZ5PK-E3E7C



# 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."

## Jon Christian Brømnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-03 13:04:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YDAG7-11IC2-SIFAG-LCX10-HZSPK-E3E7C

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>