



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 162 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NERBYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ørjaveita 2
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 196 400	2 091 758
Sum inntekter		2 196 400	2 091 758
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 000	
Annen driftskostnad		4 252 130	1 831 161
Sum kostnader		4 469 640	1 956 671
Driftsresultat		-2 273 240	135 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 618	7 188
Sum finansinntekter		16 618	7 188
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 618	7 188
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 256 622	142 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 256 622	142 275
Årsresultat		-2 256 622	142 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 256 622	142 275
Sum overføringer og disponeringer		-2 256 622	142 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 626 498	58 718 498
Sum varige driftsmidler		58 626 498	58 718 498
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 626 498	58 718 498
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		161 779	157 251
Sum fordringer		161 779	157 251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 689 038	3 575 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 689 038	3 575 282
Sum omløpsmidler		1 850 817	3 732 533
SUM EIENDELER		60 477 315	62 451 031

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 969 423	30 226 044
Sum opptjent egenkapital		27 969 423	30 226 044
Sum egenkapital		27 973 723	30 230 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		32 043 000	32 043 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 043 000	32 043 000
Sum langsiktig gjeld		32 043 000	32 043 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 525	155 124
Annen kortsiktig gjeld		330 067	22 563
Sum kortsiktig gjeld		460 592	177 687
Sum gjeld		32 503 592	32 220 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 477 315	62 451 031



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503675

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 162 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NERBYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ørjaveita 2
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 987 162 880
NERBYEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 196 400	2 091 758
Sum inntekter		2 196 400	2 091 758
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 000	
Annen driftskostnad		4 252 130	1 831 161
Sum kostnader		4 469 640	1 956 671
Driftsresultat		-2 273 240	135 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 618	7 188
Sum finansinntekter		16 618	7 188
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 618	7 188
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 256 622	142 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 256 622	142 275
Årsresultat		-2 256 622	142 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 256 622	142 275
Sum overføringer og disponeringer		-2 256 622	142 275



Sum opptjent egenkapital	27 969 423	30 226 044
Sum egenkapital	27 973 723	30 230 344
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	32 043 000	32 043 000
Sum annen langsiktig gjeld	32 043 000	32 043 000
Sum langsiktig gjeld	32 043 000	32 043 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	130 525	155 124
Annen kortsiktig gjeld	330 067	22 563
Sum kortsiktig gjeld	460 592	177 687
Sum gjeld	32 503 592	32 220 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 477 315	62 451 031



Organisasjonsnr: 987 162 880
NERBYEN 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 2023

Nerbyen Borettslag

31. mai 2023

Selskapsnummer: 9266





Velkommen til årsmøte i Nerbyen 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.

Dato for årsmøtet:

31. mai 2023 kl. 18:00, Quality Hotel Augustin (Prinsenkrysset).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nerbyen 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.

Forslag til vedtak

Styreleder Frank Jørgensen velges som møteleder.

Sak 2

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 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Frank Jørgensen velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Jørgensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Martin Schönbeck

Valg av 2 medlemmer til valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Jørgensen	Ørjaveita 2
Styremedlem	Erik Møller Steen	Alnagata 22 F
Styremedlem	Lena Warholm	Ørjaveita 2
Varamedlem	Martin Schønbeck	Ørjaveita 2
Varamedlem	Jan Ketil Simonsen	Ørjaveita 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90 98 50 01, og e-post nerbyen@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nerbyen Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Nerbyen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987162880, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

401 20

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nerbyen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Orkla Revisjon AS.



STYRETS ÅRBEID

DAGLIG DRIFT

Det gjennomføres styremøter ved behov. Styret holder jevnlig og løpende kommunikasjon på telefon og på e-post når det gjelder borettslagets daglige drift og økonomi.

UTDRAG AV STYRETS ARBEID

Daglig drift.

Oppfølging vaktmester.

Avlesning energi ved årsskiftet.

Diverse mindre løpende vedlikehold.

Gjennomført totalt utvendig vedlikehold av Tempogården, fasader og tak.

Vannlekkasje tak og leilighet.

Fjernvarmeanlegget er byttet etter at det sviktet.

Skadedyrbekjempelse i nybygget (skjeggkre).

AVTALEFORHOLD

Revisjon	Orkla Revisjon
Forretningsførsel	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Kabel-Tv og Internett	Telenor
Forsikring	Eika Forsikring (Sameiet Nerby'n)
Heis	Thyssen Heis.
Vaktmester	Melhus Vaktmesterservice AS
Innvendig renhold	Norsk Renholdsservice
Brannsentral	Bravida
Hovednøkkel	Securitas

Trondheim 30.04.2023

For styret

Frank Jørgensen
styrets leder

Lena Warholm
styremedlem

Erik Møller Steen
styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 20% på vann og avløp
- 10% på renovasjon
- 5% på eiendomsskatten
- uendret feieavgift

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Nerbyen Borettslag har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.23
Avgift for kabel-Tv/bredbånd økes fra kr 610 til kr 619 fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nerbyen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nerbyen Borettslag for 2022 som viser et underskudd på kr 2 256 622. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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

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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tiller, 02.05.2023
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.05.2023 07.46.11

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 554 846	3 412 571	3 554 846	1 390 225
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 256 622	142 275	-2 231 500	334 990
Tilbakeføring av avskrivning 13	92 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 164 622	142 275	-2 231 500	334 990
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 390 225	3 554 846	1 323 346	1 725 215

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 850 817	3 732 533
Kortsiktig gjeld	-460 592	-177 687
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 390 225	3 554 846



Nerbyen Borettslag

NERBYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 987 162 880, KUNDENR. 9266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 193 442	2 091 723	2 209 000	2 281 000
Andre inntekter	3	2 958	35	0	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 196 400	2 091 758	2 209 000	2 311 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 500	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	13	-92 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 875	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-116 605	-110 725	-115 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-18 126	-11 057	-25 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 813 160	-418 335	-2 790 000	-290 000
Forsikringer		-107 538	-88 991	-110 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-287 896	-291 220	-300 000	-298 000
Energi/fyring	10	-299 183	-371 120	-375 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 081	-303 916	-315 000	-317 000
Andre driftskostnader	11	-288 041	-223 922	-273 000	-308 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 469 640	-1 956 671	-4 440 500	-1 976 010
DRIFTSRESULTAT		-2 273 240	135 087	-2 231 500	334 990
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 618	7 188	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 618	7 188	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 256 622	142 275	-2 231 500	334 990
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	142 275		
Fra opptjent egenkapital		-2 256 622	0		



Nerbyen Borettslag

NERBYEN BORETTSLAG, ORG.NR. 987 162 880 BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 626 498	58 718 498
SUM ANLEGGSMIDLER		58 626 498	58 718 498
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-7 927	-7 353
Forskuddsbetalte kostnader		169 706	159 604
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		634 877	236 130
Sparekonto OBOS-banken		1 054 161	3 339 152
SUM OMLØPSMIDLER		1 850 817	3 732 533
SUM EIENDELER		60 477 315	62 451 031
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Opptjent egenkapital		27 969 423	30 226 044
SUM EGENKAPITAL		27 973 723	30 230 344
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	32 043 000	32 043 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 043 000	32 043 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 563	22 563
Leverandørgjeld		130 525	155 124
Påløpte kostnader	15	269 939	0
Annen kortsiktig gjeld	16	37 565	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		460 592	177 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 477 315	62 451 031
Pantstillelse	17	61 706 525	61 706 525
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 27.04.2023, Styret i Nerbyen Borettslag

Frank Jørgensen /s/

Erik Møller Steen /s/

Lena Warholm /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 474 404
A konto strøm	179 964
Kabel-tv/bredbånd	165 120
Fjernvarme	149 856
Internett	149 640
Vask fellesareal	37 800
Drift/strøm vaskerom	36 000
Strøm ventilasjon	14 400
Avregning energi 2021	-13 742
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 193 442

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Energiavregning flyttede beboere	2 958
SUM ANDRE INNETEKTER	2 958



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 856
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 270
SUM KONSULENTHONORAR	-18 126

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leie stillas m.m. Ramirent AS	-215 877
Takarbeid, Tempo Nerbyen AS	-807 000
Maling fasader, Malermester Roald Hepsø AS	-1 315 516
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 338 393
Drift/vedlikehold bygninger	-21 609
Drift/vedlikehold elektro	-8 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 784
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 983
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-332 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 858
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 914
Egenandel forsikring	-24 461
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 813 160

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



Nerbyen Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-159 542
Vann- og avløpsavgift	-90 260
Renovasjonsavgift	-38 094
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-287 896

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-141 964
Fjernvarme	-157 219
SUM ENERGI / FYRING	-299 183

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 325
Vaktmestertjenester	-175 633
Vakthold	-39 737
Renhold ved firmaer	-63 816
Andre fremmede tjenester	-497
Bank- og kortgebyr	-3 033
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-288 041

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 009
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	100
SUM FINANSINNTEKTER	16 618

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi bygninger	58 626 498
Kostpris/bokført verdi rehabilitering	92 000
Avskrevet i år	-92 000
SUM BYGNINGER	58 626 498

Tomten er kjøpt.

Gnr.401/bnr.20

Årets avskrivning gjelder porttelefonanlegg og kameraovervåking fra 2009.

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

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-32 043 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-32 043 000



Nerbyen Borettslag

NOTE: 15

PÅLØPTE KOSTNADER

Restbeløp takarbeider	-247 000
Faktura fra Ishavskraft	- 22 939
SUM PÅLØPTE KOSTNADER	-269 939

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader strøm og fjernvarme	-37 565
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-37 565

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 043 000
TOTALT	32 043 000

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

Bygninger	58 626 498
TOTALT	58 626 498



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

Selskapsnummer: 9266 **Selskapsnavn:** Nerbyen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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