



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 02.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		738 940	707 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>738 940</b>	<b>707 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		89 008	42 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 098	
Annen driftskostnad		305 304	278 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>396 410</b>	<b>320 642</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 530</b>	<b>387 118</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 223	5 218
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 223</b>	<b>5 218</b>
Annen finanskostnad		190 615	240 337
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>190 615</b>	<b>240 337</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-188 392</b>	<b>-235 119</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>154 138</b>	<b>151 999</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>154 138</b>	<b>151 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>154 138</b>	<b>151 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>154 138</b>	<b>151 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 138	151 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>154 138</b>	<b>151 999</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 447 042	1 447 042
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 892	
Sum varige driftsmidler		1 462 934	1 447 042
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 462 934	1 447 042
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 162	112 217
Sum fordringer		26 162	112 217
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		589 426	460 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		589 426	460 555
Sum omløpsmidler		615 588	572 772
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 078 522</b>	<b>2 019 814</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 934 376	7 088 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 934 376</b>	<b>-7 088 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 933 376</b>	<b>-7 087 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 850 000	8 850 000
Øvrig langsiktig gjeld		115 667	115 667
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 965 667</b>	<b>8 965 667</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 965 667</b>	<b>8 965 667</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 493	21 905
Leverandørgjeld		724	105 423
Skyldige offentlige avgifter		13 525	261
Annen kortsiktig gjeld		18 489	14 072
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 231</b>	<b>141 661</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 011 898</b>	<b>9 107 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 078 522</b>	<b>2 019 814</b>



## Årsmøte 2021

Nibo Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 14. april 2021





## **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Nibo Borettslag. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6562>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap for 2020
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nibo Borettslag**

Geir Tore Hjelle

Mortan Müller

Sølvi Nærø



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ståle Øster og Sølvi Nærø er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslår at godtgjørelsen settes til totalt 30 000 kr, fordelt med 60% til styreleder og 20% til hver av de to styremedlemmene.

**Forslag til vedtak**

Styregodtgjørelsen godkjennes.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap for 2020**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- b) Styret foreslår overføring av årsresultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapporten og årsregnskapet for 2020 godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport endelig.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Tore Hjelle	2019-2021
Styremedlem	Mortan Müller	2020-2022
Styremedlem	Sølvi Nærø	2020-2022
Varamedlem	Ståle Signar Øster	2020-2021
Varamedlem	Ann Kristin Berntsen (bo)	2020-2021
Varamedlem	Katrine Solberg	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### 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 med følgende adresse:

Harhauggata 6

Gårds- og bruksnummer:

120 214

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nibo Borettslag har en deltidsansatt som vaktmester.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## Styrets arbeid

Styret har i 2020 påbegynt arbeidet med å oppgradere oppgangen. Det er i budsjettet for 2021 satt av 150 000 kr til dette formålet, men siden det åpnet seg en mulighet til å benytte vaktmester med tilleggshjelp til dette arbeidet, så forventer styret at kostnaden blir lavere enn budsjettet. Bortsett fra dette så har det ikke vært gjennomført større arbeider/investeringer utover normal drift og vedlikehold av utearealene.

Styret har fungert godt gjennom 2020 og styremedlemmene både kommuniser og arbeider godt sammen. Eventuelle saker løses fortløpende gjennom kommunikasjon mellom styremedlemmene. Det er kun avholdt styremøte i forbindelse med årsregnskapet og innkallingen til generalforsamlingen.

Styret vil i 2021 fortsette arbeidet med å søke å få til en utvidelse av parkeringsplassen inn på naboeiendommen. Vi har omsider oppnådd kontakt med Ålesund Kommunale Eiendom (ÅKE) som eier tilleggsarealene vi ønsker å leie fra kommunen. ÅKE har formidlet saken videre VGA, som står for vei, grønt og anlegg siden naboarealet er regulert til parkformål. Vi har så langt ikke hørt noe fra VGA. Det er satt av 150 000 kr til dette formålet i budsjettet for 2021.

Nye regler om elbil lading i borettslag og sameier.

Fra 1. januar 2021 har de som bor i borettslag krav på å få etablere ladepunkt på parkeringsplassen i boligselskapet. Retten gjelder både for de som disponerer en plass eksklusivt, og for de som ikke har enerett til plass.

Bestemmelsen gir ikke rett til å få en parkeringsplass, dersom en ikke har noen rett til parkering i dag.

Bileier (beboer) må dekke kostnadene til ladepunktet og forbruk av strøm selv. Men kostnader til infrastruktur som alle i boligselskapet kan nyte godt av, for eks. økt strømkapasitet inn i boligselskapet, må alle dekke etter fordelingsnøkkelen for felleskostnadene.

Styret kan bare nekte deg å etablere lading dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret vil vurdere hva som kan gjøres i forhold til dette kravet dersom problemstillingen kommer opp i løpet 2021. Eventuell etablering av elbil lading vil medføre kostnader for borettslaget som ikke er budsjettet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 738 940.

Dette er kr 11 940 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak feil i budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 396 410.

Dette er kr 26 800 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere personalkostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 154 138 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 569 357 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 330 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av trappeoppgang og parkering i tillegg til generelle vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Dette omfatter eiendomsskatt og de kommunale avgiftene for vann, avløp og renovasjon. På grunn av et nytt gebyr for vann og avløp, samt endring i utregningen av de kommunale avgiftene er de kommunale avgiftene vanskelige å anslå for det kommende året. Det har derfor blitt lagt til grunn en 3 % økning fra fjorårets resultat.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1553. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nibo Borettslag.

### Lån

Nibo Borettslag har lån i Sparebanken Møre. Rente er 1,8 % flytende, med avdragsfrihet til 01.03.27 og innfrielsesdato 01.04.44. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsfører forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.01.21.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nibo Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nibo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvike borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 5. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor



# 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."

## Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-05 15:32:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: M0KWJ-IGXQ-TX008-5CTDP-VWEPE-GSL Y5

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>



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

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>431 111</b>	<b>729 112</b>	<b>431 112</b>	<b>569 964</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	154 138	151 999	76 390	-373 974
Tilbakeføring av avskrivning 12	2 098	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 12	-17 990	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	0	-450 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>138 246</b>	<b>-298 001</b>	<b>76 390</b>	<b>-373 974</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>569 357</b>	<b>431 111</b>	<b>507 502</b>	<b>195 990</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	615 588	572 772		
Kortsiktig gjeld	-46 231	-141 661		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>569 357</b>	<b>431 111</b>		



Nibo Borettslag

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	738 940	707 760	727 000	756 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>738 940</b>	<b>707 760</b>	<b>727 000</b>	<b>756 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-59 008	-22 500	-32 560	-38 274
Styrehonorar	4	-30 000	-20 000	-25 000	-30 000
Avskrivninger	12	-2 098	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 550	-5 046	-5 150	-5 700
Forretningsførerhonorar		-35 620	-34 925	-36 100	-36 700
Konsulenthonorar		0	-100	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-34 988	-21 472	-32 000	-330 000
Forsikringer		-35 627	-32 989	-34 200	-36 800
Kommunale avgifter	7	-111 088	-106 820	-111 600	-114 500
Energi/fyring		-6 409	-7 756	-8 000	-6 500
TV-anlegg/bredbånd		-69 585	-64 584	-66 000	-72 000
Andre driftskostnader	8	-6 437	-4 450	-14 000	-13 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-396 410</b>	<b>-320 642</b>	<b>-369 610</b>	<b>-688 474</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>342 530</b>	<b>387 118</b>	<b>357 390</b>	<b>67 526</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 223	5 218	0	0
Finanskostnader	10	-190 615	-240 337	-281 000	-441 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-188 392</b>	<b>-235 119</b>	<b>-281 000</b>	<b>-441 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>154 138</b>	<b>151 999</b>	<b>76 390</b>	<b>-373 974</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		154 138	151 999		



Nibo Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	1 433 392	1 433 392
Tomt	11	13 650	13 650
Andre varige driftsmidler	12	15 892	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 462 934</b>	<b>1 447 042</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		26 162	12 006
Forskuddsbetalte kostnader		0	100 211
Driftskonto OBOS-banken		239 732	121 327
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 832	0
Sparekonto OBOS-banken		340 862	339 228
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>615 588</b>	<b>572 772</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 078 522</b>	<b>2 019 814</b>



Nibo Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Udekket tap	13	-6 934 376	-7 088 514
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 933 376</b>	<b>-7 087 514</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

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

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		12 602	12 224
Leverandørgjeld		724	105 423
Skyldige offentlige avgifter	16	13 525	261
Påløpte renter		13 493	21 905
Annen kortsiktig gjeld	17	5 887	1 848
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 231</b>	<b>141 661</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 078 522</b>	<b>2 019 814</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	10 154 100	10 154 100
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 04.03.2021  
Styret i Nibo Borettslag

Geir Tore Hjelle /s/

Mortan Müller /s/

Sølvi Nærø /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**

Andel Felleskostnader	667 440
Canal Digital	71 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>738 940</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 000
Påløpte feriepenger	-5 280
Arbeidsgiveravgift	-11 178
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 450
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-59 008</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 550.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 191
Drift/vedlikehold VVS	-17 184
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 613
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-34 988</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 996
Kommunale avgifter	-84 092
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-111 088</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-119
Driftsmateriell	-3 997
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 213
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 437</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	46
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 634
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	543
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 223</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-190 615
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-190 615</b>



Nibo Borettslag

**NOTE: 11**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokførtverdi 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 i år -2 098

15 892

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 15 892**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -2 098**

**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.



Nibo Borettslag

## NOTE: 14

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 27 år.

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

### 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. Estimater 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	Første avdrag er 01/03-2027
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2027</b>	
1, 2, 3, 4, 5, 6		3 700
7, 8, 9, 10		3 700

## NOTE: 15

### BORETTSINNSKUDD

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

## NOTE: 16

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 832
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 693
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-13 525</b>



Nibo Borettslag

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 280
Påløpt strøm desember	-607
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 887</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	115 667
Pantelån	8 850 000
<b>TOTALT</b>	<b>8 965 667</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 433 392
Tomt	13 650
<b>TOTALT</b>	<b>1 447 042</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Nibo Borettslag

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **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
2006 - 2006	Skiftet til automatsikringer	Rep. av sikringsskap
2003 - 2003	Rep. avløpsledning	



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Geir Tore Hjelle**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Bway P'saw Moo**

**Randi Ødegård**

**Ståle Øster**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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