



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 460
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYÅS
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.07.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		784 573	722 906
Sum inntekter		784 573	722 906
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		573 979	565 496
Sum kostnader		601 363	592 880
Driftsresultat		183 210	130 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		480	1 181
Sum finansinntekter		480	1 181
Annen finanskostnad		14 460	22 148
Sum finanskostnader		14 460	22 148
Netto finans		-13 980	-20 967
Ordinært resultat før skattekostnad		169 230	109 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		169 230	109 059
Årsresultat		169 230	109 059
Totalresultat		169 230	109 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 230	109 059
Sum overføringer og disponeringer		169 230	109 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 010 987	2 010 987
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		2 042 987	2 042 987
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 042 987	2 042 987
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		12 031	87 956
Sum fordringer		12 031	87 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 844	540 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 844	540 311
Sum omløpsmidler		603 874	628 267
SUM EIENDELER		2 646 861	2 671 254

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 583 399	1 414 170
Sum opptjent egenkapital		1 583 399	1 414 170
Sum egenkapital		1 584 999	1 415 770
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		815 422	944 056
Øvrig langsiktig gjeld		195 735	195 735
Sum annen langsiktig gjeld		1 011 157	1 139 791
Sum langsiktig gjeld		1 011 157	1 139 791
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71	83
Leverandørgjeld		50 634	100 038
Skyldige offentlige avgifter			2 741
Annen kortsiktig gjeld			12 832
Sum kortsiktig gjeld		50 705	115 693
Sum gjeld		1 061 862	1 255 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 646 861	2 671 254



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 880889

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 460
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYÅS
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.07.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2022



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		784 573	722 906
Sum inntekter		784 573	722 906
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		573 979	565 496
Sum kostnader		601 363	592 880
Driftsresultat		183 210	130 026
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		480	1 181
Sum finansinntekter		480	1 181
Annen finanskostnad		14 460	22 148
Sum finanskostnader		14 460	22 148
Netto finans		-13 980	-20 967
Ordinært resultat før skattekostnad			
		169 230	109 059
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		169 230	109 059
Årsresultat		169 230	109 059
Totalresultat		169 230	109 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 230	109 059
Sum overføringer og disponeringer		169 230	109 059



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 583 399	1 414 170
Sum opptjent egenkapital	1 583 399	1 414 170
Sum egenkapital	1 584 999	1 415 770
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	815 422	944 056
Øvrig langsiktig gjeld	195 735	195 735
Sum annen langsiktig gjeld	1 011 157	1 139 791
Sum langsiktig gjeld	1 011 157	1 139 791
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71	83
Leverandørgjeld	50 634	100 038
Skyldige offentlige avgifter		2 741
Annen kortsiktig gjeld		12 832
Sum kortsiktig gjeld	50 705	115 693
Sum gjeld	1 061 862	1 255 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 646 861	2 671 254



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

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



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



Årsmøte 2022

Brl Nyås

Digitalt årsmøte avholdes 25. juli - 28. juli 2022

Selskapsnummer: 3401





Velkommen til årsmøte i Brl Nyås

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. juli kl. 09:00 og lukker 28. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3401>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Nyås



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trude Elin Berg er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 24 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lloyd Kjetil Stavem

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Østberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Berg

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Loyd Stadheim

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hilde Traaholdt Kråken

Sak 8

Valg av valgkomite



Roller og kandidater

Valg av 2 komiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som komiteemedlem:

- Anders Myrbakken
- Hilde Traaholdt Kråken



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Borgen Myrbakk	Bergåsveien 4 D
Styremedlem	Alexander Berg	Bergåsveien 10
Styremedlem	Alfred Nordbø	Haugåsveien 34 D
Styremedlem	Hilde Traaholt	Haugåsveien 34 B
Varamedlem	Trude Elin Berg	Bergåsveien 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Anders Borgen Myrbakk	Bergåsveien 4 D
Varadelegert	Astrid Jeanette Brynie	Bergåsveien 10 B

Valgkomiteen

Susanne Kolnes Stavnem	Haugåsveien 34 C
Mahir Yildiz	Bergåsveien 2 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Brl Nyås

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Brl Nyås er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954813460, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Bergåsveien 2,4,10
Haugåsveien 34

Gårds- og bruksnummer:

21 725 726 727 729
773 992

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.

Brl Nyås har ingen ansatte.

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 PWC Oslo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 784 573.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av utbetaling av rettshjelpsforsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 601 363.

Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 169 230 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 553 169 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 176 000.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettet med kr 217 600.

**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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er kr 93 111. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Nyås.

Lån

Brl Nyås har lån i Handelsbanken.
HANBAN, annuitet, kvartalsvis forfall, flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 48 600.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	512 574	526 512	512 574	553 169
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	169 230	109 059	80 341	45 341
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-128 634	-122 998	-128 000	-131 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	40 596	-13 939	-47 659	-85 659
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	553 169	512 574	464 915	467 510

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	603 874	628 267
Kortsiktig gjeld	-50 705	-115 693
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	553 169	512 574





BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		143 094	145 146	143 988	142 908
Innkrevde felleskostnader	2	624 960	577 760	625 012	625 092
Andre inntekter	3	16 519	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		784 573	722 906	769 000	768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 384	-3 384	-3 384	-3 384
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-4 920	-4 219	-4 500	-4 600
Forretningsførerhonorar		-47 395	-46 235	-47 700	-48 600
Konsulenthonorar	7	-6 250	-54 101	-15 000	-15 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-88 469	-82 060	-168 000	-176 000
Forsikringer		-87 956	-84 399	-92 900	-96 700
Kommunale avgifter	9	-228 332	-186 592	-192 400	-217 600
Energi/fyring		-5 389	-4 241	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 821	-95 808	-98 700	-98 700
Andre driftskostnader	10	-6 247	-4 640	-17 875	-17 875
SUM DRIFTSKOSTNADER		-601 363	-592 880	-672 659	-710 659
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		183 210	130 026	96 341	57 341
DRIFTSRESULTAT		183 210	130 026	96 341	57 341
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	480	1 181	0	0
Finanskostnader	12	-14 460	-22 148	-16 000	-12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 980	-20 967	-16 000	-12 000
ÅRSRESULTAT		169 230	109 059	80 341	45 341
Overføringer:					
Til annen egenkapital		169 230	109 059		





BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 980 938	1 980 938
Tomt		30 049	30 049
Andre varige driftsmidler	14	32 000	32 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 042 987	2 042 987
OMLØPSMIDLER			
Forsuddsbetalte kostnader		0	87 956
Andre kortsiktige fordringer	15	12 031	0
Driftskonto OBOS-banken		370 129	317 013
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 064
Sparekonto OBOS-banken		221 715	221 235
SUM OMLØPSMIDLER		603 874	628 267
SUM EIENDELER		2 646 861	2 671 254
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	16	1 583 399	1 414 170
SUM EGENKAPITAL		1 584 999	1 415 770
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	815 422	944 056
Borettsinnskudd	18	195 735	195 735
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 011 157	1 139 791
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 634	100 038
Skyldige offentlige avgifter		0	2 741
Påløpte renter		71	83
Annen kortsiktig gjeld		0	12 832
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 705	115 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 646 861	2 671 254
Pantstillelse	19	2 499 735	2 499 735
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

BESKIVELSE

Årsrapport med årsregnskap.pdf

Transaksjon 09222115557464088126



Signert ABM, AB, AN, HT



Stavanger, 01.03.2022
Styret i Borettslaget Nyås

Anders Borgen Myrbakk /s/

Alexander Berg /s/

Alfred Nordbø /s/

Hilde Traaholt /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	607 680
Garasje	17 280
Kapitalkostnader på IN-lån	142 785
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	309





Overført til kapitalkostnader	-143 094
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	624 960

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utbetaling rettshjelpsforsikring	16 519
SUM ANDRE INNTEKTER	16 519

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 24 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 920.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-6 250

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 892
Drift/vedlikehold VVS	-24 577
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 469

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-45 999
Vann- og avløpsavgift	-39 185
Avløpsavgift	-66 154
Feieavgift	-5 513
Renovasjonsavgift	-71 482
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-228 332

NOTE: 10



**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 692
Driftsmateriell	-210
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 247

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	480
SUM FINANSINNTEKTER	480

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-14 460
SUM FINANSKOSTNADER	-14 460

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf. verdi 1953	904 612
Tilgang 2002	323 323
Tilgang 2003	753 003
SUM BYGNINGER	1 980 938

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.21/bnr.725 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (avskrives ikke)	
Kostpris	32 000
	32 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	32 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	481
Utbetaling rettshjelpsforsikring	11 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 031

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 583 399
Egenkapital fra IN tidligere	0





Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 583 399

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12.21: 1,59%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008	-2 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 255 944
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	128 634
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-815 422
-----------------------------------	-----------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-195 735
SUM BORETTSINNSKUDD	-195 735

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	195 735
Pantelån	815 422
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	1 011 157

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 980 938
Tomt	30 049
TOTALT	2 010 987





Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyås

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nyås' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrumsveien 1, 0407 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Nyås

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 avgje 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 eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: nyas@styrerrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562354. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.07.22

Selskapsnummer: 3401 **Selskapsnavn:** Brl Nyås

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 24 000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Lloyd Kjetil Stavem

Styremedlem (1 skal velges)

Inger Østberg

Varamedlem (1 skal velges)

Alexander Berg

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Loyd Stadheim

Varadelegat (1 skal velges)

Hilde Traaholdt Kråken

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av valgkomite

Komiteemedlem (2 skal velges)

Anders Myrbakken

Hilde Traaholdt Kråken

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.