



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 516 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBRYNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 735 562	5 518 846
Sum inntekter		5 735 562	5 518 846
Kostnader			
Lønnskostnad	3	199 561	186 439
Annen driftskostnad	3	3 286 712	2 860 472
Sum kostnader		3 486 273	3 046 911
Driftsresultat		2 249 289	2 471 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		217 612	93 564
Sum finansinntekter		217 612	93 564
Annen finanskostnad		706 048	429 576
Sum finanskostnader		706 048	429 576
Netto finans		-488 436	-336 012
Resultat før skattekostnad		1 760 853	2 135 923
Årsresultat		1 760 853	2 135 923
Totalresultat		1 760 853	2 135 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 760 853	2 135 923
Sum overføringer og disponeringer		1 760 853	2 135 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		123 180 764	123 180 764
Sum varige driftsmidler		123 180 764	123 180 764
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		123 180 764	123 180 764
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 104	42 734
Sum fordringer		27 104	42 734
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 925 061	5 254 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 925 061	5 254 441
Sum omløpsmidler		5 952 165	5 297 174
SUM EIENDELER		129 132 929	128 477 938

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 300	8 300
Sum innskutt egenkapital		8 300	8 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 024 870	28 264 017
Sum opptjent egenkapital		30 024 870	28 264 017
Sum egenkapital		30 033 170	28 272 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 580 593	14 959 701
Øvrig langsiktig gjeld		85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld		98 731 293	100 110 401
Sum langsiktig gjeld		98 731 293	100 110 401
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 211	3 193
Leverandørgjeld		355 425	92 027
Annen kortsiktig gjeld		8 829	
Sum kortsiktig gjeld		368 465	95 220
Sum gjeld		99 099 758	100 205 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 132 929	128 477 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410715

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 516 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBRYNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 735 562	5 518 846
Sum inntekter		5 735 562	5 518 846
Kostnader			
Lønnskostnad	3	199 561	186 439
Annen driftskostnad	3	3 286 712	2 860 472
Sum kostnader		3 486 273	3 046 911
Driftsresultat		2 249 289	2 471 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		217 612	93 564
Sum finansinntekter		217 612	93 564
Annen finanskostnad		706 048	429 576
Sum finanskostnader		706 048	429 576
Netto finans		-488 436	-336 012
Resultat før skattekostnad		1 760 853	2 135 923
Årsresultat		1 760 853	2 135 923
Totalresultat		1 760 853	2 135 923
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 760 853	2 135 923
Sum overføringer og disponeringer		1 760 853	2 135 923



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		123 180 764	123 180 764
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		123 180 764	123 180 764
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 104	42 734
Sum fordringer		27 104	42 734
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 925 061	5 254 441
Sum omløpsmidler		5 952 165	5 297 174
SUM EIENDELER		129 132 929	128 477 938
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 300	8 300
Sum innskutt egenkapital		8 300	8 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 024 870	28 264 017



Sum opptjent egenkapital	30 024 870	28 264 017
Sum egenkapital	30 033 170	28 272 317
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 580 593	14 959 701
Øvrig langsiktig gjeld	85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld	98 731 293	100 110 401
Sum langsiktig gjeld	98 731 293	100 110 401
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 211	3 193
Leverandørgjeld	355 425	92 027
Annen kortsiktig gjeld	8 829	
Sum kortsiktig gjeld	368 465	95 220
Sum gjeld	99 099 758	100 205 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	129 132 929	128 477 938



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

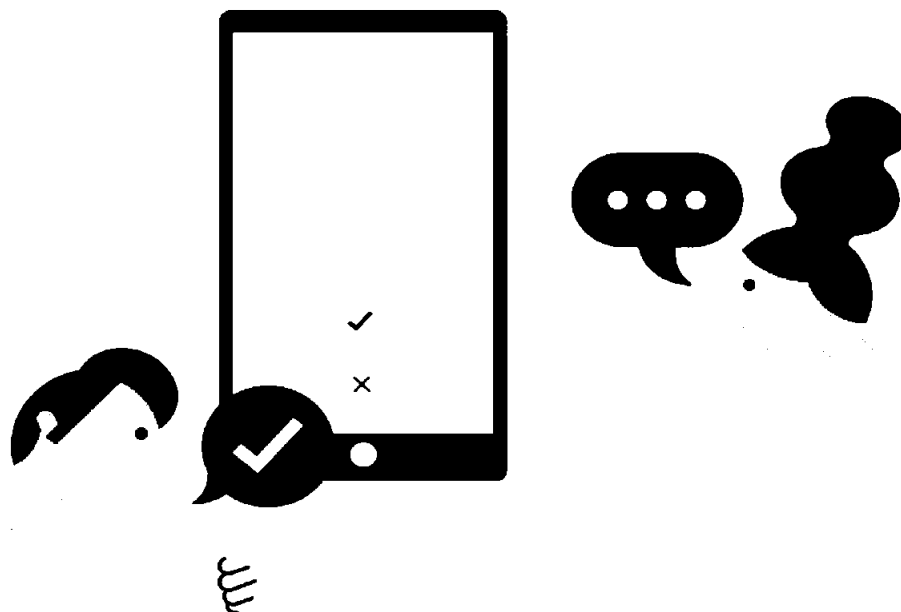
Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag





Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

Til andelseierne i Nesbrynet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 16. april 2024 kl. 19.00 i Lørenskog hus møterom Framtida/Snippen i 8. etg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nesbrynet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Lørenskog, 19.3.2024

Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfeld

Bjørn Harald Eide

Christin Helen Unhjem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Side 1 av 26



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marit Solfjeld velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

Sak 3

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 signereprotokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått.
Som protokollvitner ble nn og nn foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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.



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til styret foreslås satt til kr 183 200,-

Honoraret til styret justeres i henhold til Konsumprisindeksen – fra januar 2023 til januar 2024, justert opp til nærmeste 100kr.

Basishonoraret er kr. 174 900,- som sist ble endret på tilsvarende måte for 2022/23 samt årene før det.

Dette vil innebære at honoraret til styret for 2023/2024 økes til kr. 183 200.

Styret fordeler honoraret selv.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen for styret settes til kr 183 200,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 183 200



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer. Forslaget til styresammensetning innebærer at alle tre blokker er representert. Begge kjønn skal være representert.

Det skal velges 2 delegater og 2 varadelegater til BORI's generalforsamling i juni 2024.

I tillegg skal det velges tre representanter til valgkomité, en representant fra hver blokk. Begge kjønn skal være representert.

Roller og kandidater:

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Solfjeld
Valgkomiteens forslag

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trude Johnsrud Bråthen
Valgkomiteens forslag

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Børke
Valgkomiteens forslag
- Christian Skui
Valgkomiteens forslag

Valg av 2 delegater til BORI's generalforsamling. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegater:

- Marit Solfjeld
Valgkomiteens forslag
- Christin Unhjem
Valgkomiteens forslag

Valg av 2 varadelegater til BORI's generalforsamling. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegater:

- Trude Johnsrud Bråthen
Valgkomiteens forslag
- Henrik Børke
Valgkomiteens forslag



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

Valg av valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hege Bye Gram
Valgkomiteens forslag
- Bjørn Harald Eide
Valgkomiteens forslag
- Lisbeth Dahl
Valgkomiteens forslag



ÅRSRAPPORT FOR 2023

2954 - Nesbrynet borettslag

1	TILLITSVALGTE	8
1.1	STYRET	8
1.2	VALGKOMITEEN	8
1.3	GENERALFORSAMLING BORI	8
2	GENERELLE OPPLYSNINGER OM NESBRYNET BORETTSLAG	8
2.1	FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON	8
3	KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023	9
3.1	INNTEKTER	9
3.2	KOSTNADER	9
3.3	RESULTAT	9
3.4	INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)	9
3.5	DISPONIBLE MIDLER	9
4	KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024	10
4.1	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	10
4.2	KOMMUNALE AVGIFTER I LØRENSKOG KOMMUNE	10
4.3	ENERGIKOSTNADER	10
4.4	FORSIKRING	10
4.5	LÅN	10
4.6	INNSKUDDRENTE I OBOS-BANKEN (PR. 13.2.2024)	11
4.7	FELLESKOSTNADER	11
5	REVISJONSBERETNING	12
6	ÅRSREGNSKAP 2023	14
7	STYRETS ARBEID	22
8	ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET	23
9	REGISTRERINGSBLANKETT	26



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

1.1 Styret

Leder	Marit Solfjeld	Nesåsveien 9
Styremedlem	Bjørn Harald Eide	Nesåsveien 19
Styremedlem	Christin Helen Unhjem	Nesåsveien 19
Varamedlem	Tom Trollbu	Nesåsveien 13
Varamedlem	Trude Johnsrud Bråthen	Nesåsveien 15

1.2 Valgkomiteen

Christian Odd Skui (leder)	Nesåsveien 11
Hege Bye Gram	Nesåsveien 19
Gerd Lisbeth Dahl	Nesåsveien 13

1.3 Generalforsamling BORI

Delegater til Generalforsamlingen i BORI har vært:

Marit Solfjeld og Bjørn Harald Eide med varadelegat Christin Helen Unhjem.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

2 Generelle opplysninger om Nesbrynet Borettslag

Borettslaget består av 83 andelsleiligheter og er tilknyttet BORI BBL.

Nesbrynet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877516652, og ligger i LØRENSKOG kommune med adresse Nesåsveien 9-19.

Gårds- og bruksnummer er 88/34.

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.

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.

Borettslaget har ingen ansatte.

2.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er statsautorisert revisor Arve Willumsen.

Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.



3 Kommentarer til årsregnskapet for 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

3.1 Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 4 848 868,-. Dette er kr. 82 868,- høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består av innbetalt feieavgift fra to andelseiere som har pipe.

Finansinntektene er kr. 117 612,- høyere enn budsjettet og skyldes at rentene har økt vesentlig mer enn vi forventet høsten 2022.

3.2 Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 3 486 273,- som er kr. 286 302,- lavere enn budsjettet.

Hovedårsaken er at lavere strømutfgifter, lavere kostnad til TV-anlegg/bredbånd samt lavere kostnader til driftsavtalen vår. Det siste er refusjon pga. manglende leveranser.

3.3 Resultat

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

3.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

3.5 Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2023 kr. 5 583 699,- og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under punkt 4, "Kommentarer til budsjett for 2024".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



4 Kommentarer til budsjett for 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

4.1 Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med bytte av lysarmaturer i garasjen i nr. 9/11 og 17/19. I tillegg er det budsjettert med bytte av de siste 75 eldre armaturer i oppgangene. Etter dette er det kun armaturene i bodgangene som det fortsatt må byttes lyspærer på.

Utover dette er ikke budsjettert med noe til annet større vedlikehold enn det vi kan få på våre heiser.

Styret har valgt å si opp den delen av driftsavtalen som omfatter vaktmestertjenester. Årsaken er at det ikke lenger er behov for slike tjenester. Med unntak av armaturene på bodgangene er det ingen lyskilder som skal byttes, armaturene lyser til de må byttes av elektriker. Alt øvrig tjenestebehov er dekket inn i egne rammeavtaler.

For at dette skal fungere godt er vi avhengige av at beboerne varsler styret hvis noe er feil, primært pr. e-post.

4.2 Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

De kommunale avgiftene har økt med 19,2% i 2024. For 2024 ble det budsjettert med det beløp som ble vedtatt av kommunen i desember.

Dette er en av fordelene ved å ha OBOS som forretningsfører framfor BORI, vi trenger egentlig ikke å slutføre budsjettet før i februar. Det medfører at vi til en viss grad kan budsjettere med eksakte beløp basert på vedtak eller mottatt faktura.

4.3 Energikostnader

Energikostnadene har gått kraftig ned i 2023. Delvis pga. stønad fra staten, men også pga. at varmeovnene i oppgangene blir holdt på 8 grader. Det at vi holder branndørene lukket når det er veldig kaldt hjelper også. Vi har kun brukt 68,5% av det vi budsjetterte med. Vi har likevel valgt å budsjettere med samme beløp i 2024 som i 2023.

4.4 Forsikring

Forsikringspremien for 2024 har økt med 1,6%. Budsjettsummen er i henhold til mottatt faktura. Vi har avtale med Protector.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.

4.5 Lån

Nesbrynet Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente, pr. 28.1.2024 er den på 5,74% p.a.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

4.6 Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.2.2024)

Driftskonto	0,55 % p.a.
Vanlig Sparekonto	3,60 % p.a.
Sparekontoen Nibor90	5,05 % p.a.

4.7 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 2024.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene ikke skal økes i 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

5 Revisjonsberetning



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nesbrynet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesbrynet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 9. mars 2023.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 18. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 0FTQ0 2CAUK-4WTEI-MW34-UFTY-OVTDW



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

6 Årsregnskap 2023

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..

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 201 954	4 736 915	5 201 954	5 583 699
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 760 853	2 135 923	1 093 425	572 121
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-492 414	-656 346	-564 000	-448 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-886 694	-1 014 538	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		381 745	465 039	529 425	124 121
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 583 700	5 201 954	5 731 379	5 707 820

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 952 165	5 297 174
Kortsiktig gjeld	-368 465	-95 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 583 700	5 201 954



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

NESBRYNET BORETTSLAG ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 198 462	1 085 922	1 135 759	1 216 380
Innkrevde felleskostnader	2	3 649 906	3 418 368	3 630 241	3 650 620
Andre inntekter	3	500	18	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 848 868	4 504 308	4 766 000	4 867 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 661	-23 039	-24 675	-25 662
Styrehonorar	5	-174 900	-163 400	-175 000	-182 000
Revisjonshonorar	6	-14 461	-11 656	-12 000	-8 800
Forretningsførerhonorar		-128 930	-123 953	-130 150	-133 000
Konsulenthonorar		0	-50 221	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-799 403	-463 217	-906 000	-662 000
Forsikringer		-237 081	-202 729	-236 000	-240 920
Kommunale avgifter	8	-1 314 813	-1 119 240	-1 319 902	-1 572 997
Energi/fyring		-60 679	-79 019	-88 500	-88 500
TV-anlegg/bredbånd		-365 165	-378 348	-401 448	-385 000
Andre driftskostnader	9	-366 180	-432 089	-453 900	-373 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 486 273	-3 046 911	-3 772 575	-3 681 879
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 362 595	1 457 397	993 425	1 185 121
Innbetalt andel fellesgjeld		886 694	1 014 538	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 249 289	2 471 935	993 425	1 185 121
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	217 612	93 564	100 000	180 000
Finanskostnader	11	-706 048	-429 576	0	-793 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-488 436	-336 012	100 000	-613 000
ÅRSRESULTAT		1 760 853	2 135 923	1 093 425	572 121
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 135 923		
Til annen egenkapital		1 760 853	0		



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

NESBRYNET BORETTSLAG
ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	104 703 650	104 703 650
Tomt		18 477 114	18 477 114
SUM ANLEGGSMIDLER		123 180 764	123 180 764
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 020	280
Forskuddsbetalte kostnader		4 985	20 678
Andre kortsiktige fordringer	13	11 099	21 776
Driftskonto OBOS-banken		694 556	438 631
Sparekonto OBOS-banken		4 261 310	3 673 420
Sparekonto OBOS-banken II		969 194	1 142 389
SUM OMLØPSMIDLER		5 952 165	5 297 174
SUM EIENDELER		129 132 929	128 477 938
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 83 * 100		8 300	8 300
Annen egenkapital	14	30 024 870	28 264 017
SUM EGENKAPITAL		30 033 170	28 272 317
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 580 593	14 959 701
Borettsinnskudd	16	85 150 700	85 150 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 731 293	100 110 401
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 829	0
Leverandørgjeld		355 425	92 027
Påløpte renter		4 211	3 193
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 465	95 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 132 929	128 477 938
Pantstillelse	17	169 368 600	169 368 600
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 15.3.2024, Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfeld /s/

Christin Helen Unhjem /s/

Bjørn Harald Eide /s/

Side 16 av 26



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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 KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseiernes side inntektsføres 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.



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 576 582
Leie garasje	52 300
Diverse	19 602
BORI medlemskontingent 2021	1 422
Kapitalkostnader på IN-lån	1 161 274
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	37 188
Overført til kapitalkostnader	-1 198 462
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 649 906

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjer	500
SUM ANDRE INNTEKTER	500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 661
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 661

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 2022/2023, og er på kr 174 900.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 461.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-46 688
Drift/vedlikehold VVS	-11 221
Drift/vedlikehold elektro	-128 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 460
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 499
Drift/vedlikehold brannsikring	-450 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 757
Kostnader dugnader	-2 929
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-799 403

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



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-946 132
Feieavgift	-1 251
Renovasjonsavgift	-367 430
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 314 813

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 150
Container	-9 167
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 552
Vaktmestertjenester	-36 757
Renhold ved firmaer	-228 687
Gressklipping	0
Andre fremmede tjenester	-15 125
Kontor- og datarekvisita	-560
Trykksaker	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 400
Andre kontorkostnader	-6 159
Telefon, annet	-211
Porto	-20
Kontingenter	-40 250
Bank- og kortgebyr	-3 716
Velferdskostnader	-1 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-366 180

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 599
Renter av sparekonto i OBOS-banken	214 695
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	318
SUM FINANSINNTEKTER	217 612

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-706 048
SUM FINANSKOSTNADER	-706 048

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1997	104 703 650
SUM BYGNINGER	104 703 650

Tomten ble kjøpt i 1997. Gnr.88/bnr.34
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	11 099
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 099

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	23 727 767
Egenkapital fra IN tidligere	7 539 984
Egenkapital fra IN 2023	886 694
Reduksjon EK fra IN	-2 129 575
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 024 870

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2017	-26 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 100 315
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	492 414
Nedbetalt tidligere, IN	7 539 984
Nedbetalt i år, IN	886 694
	-13 580 593
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 580 593

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-85 150 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-85 150 700



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	85 150 700
Pantelån	13 580 593
Beregnete IN-forpliktelser	6 297 103
TOTALT	105 028 396

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	104 703 650
Tomt	18 477 114
TOTALT	123 180 764



7 Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter.

Vi hadde også i år en vellykket dugnad med svært stort fremmøte. Vi fikk gjennomført det planlagte arbeidet og styret mener vårt område fremstår som pent og ryddig. Styret takker for innsatsen til de som ledet og deltok i dugnaden.

Borettslagets styre benytter Styrerommet (OBOS) i den økonomiske styring. Dette er en internettløsning som gir styret oversikt over regnskapsrapporter, andelseierlister med mer, med opplysninger hentet direkte fra forretningsførers database.

Borettslaget har egen hjemmeside (nesbrynet@borettslag.net) som inneholder nødvendig informasjon til meglere og andre utenforstående. I tillegg har vi OBOS portalen: <https://vibbo.no/nesbrynet> som inneholder all nødvendig informasjon til andelseiere. Vi gir ut INFO-skriv 2-3 ganger pr år som skal være et supplement til fortløpende orientering på Vibbo, i tillegg sender vi ut e-post ved spesielle anledninger. Alle saker som blir behandlet i styret blir protokollført og saker av felles interesse blir rapportert på Vibbo. Her blir det også orientert om omsetning av boliger i borettslaget med mer.

Rentesituasjonen i markedet har i løpet av 2023 vært økende og lånerenta er nå på 5,74%. Vår långiver er Handelsbanken. Lån til borettslag blir registrert som næringslån og rentenivået kan av den grunn ligge noe over vanlig boliglånsrente som gis til privatkunder.

De viktigste prosjekter/oppgaver som er gjennomført i 2023 er som følger:

- Det ble inngått avtale med Firesafe om utbygging og utbedring av vårt brannvarslingsanlegg. Hovedhensikten var å få brannvarsling i garasjene.
- Lørenskog kommune har ennå ikke formelt overtatt ansvaret for all infrastruktur i Nesåsen slik de skulle i henhold til utbyggingsavtalen mellom utbygger og kommunen. Selv om saken løste seg i desember 2022 og kommunen aksepterte å overta alle hovedledninger i Nesåsen. Hovedårsaken er at Søndre Nesåsen vel er i dialog med kommunen om en anleggsgren som kommunen mener er stikkledning mens vellet mener er hovedledning. Overtakelsen vil ikke skje før de har kommet til enighet med kommunen.
- Vår avtalepart for levering av driftstjenester har blitt kjøpt opp av firmaet SEFBO noe som også har ført til at ORV har blitt slått sammen med Bygårdsservice som også eies av SEFBO. I tillegg har enkelte underleverandører blitt byttet ut. Informasjon om innholdet i vår avtale har ikke vært god, noe som har ført til manglende leveranse. Styret har også i 2023 jobbet intenst overfor firmaet for å få ryddet opp i dette.
- Fra 1.1.2024 har styret valgt å si opp den delen av driftsavtalen som omfatter vaktmestertjenester. Årsaken er at det fleste oppgavene har bortfalt.

Etter at IN-ordning ble innført er det kun fellesutgiftene som Styret har påvirkningsmulighet på i forbindelse med budsjetteringen.

For de som ikke har løst ut fellesgjelden vil husleia (fellesutgifter + lånekostnader) variere noe fra kvartal til kvartal selv om fellesutgiftene er uendret. Dette skyldes at renteberegningen av annuitetslånet baseres på antall rentedager i terminen. Slike endringer er likevel ikke store – normalt er de i strl. orden 15 - 50 kr. pr. mnd. avhengig av størrelse på leilighet. Renteøkninger på lån vil også ofte legges inn i



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

husleia 1-2 mnd. etter at den har tredd i kraft, dette kan medføre en etterbetaling noe som også kan bidra til varierende husleie.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

8 Annen informasjon om borettslaget

Nesbrynet borettslag ble stiftet i 1999 og har organisasjonsnummer 877 516 652

Postadresse:

Nesbrynet Borettslag
c/o OBOS Eiendomsforvaltning (2954)
Pb 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Fakturaadresse:

Borettslaget er registrert i ELMA-registeret og kan motta EHF-faktura. Adressen er borettslagets org.nr.: 877516652.

Faktura kan også sendes i PDF-vedlegg i e-post til: fakturamottak@obos.no.

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 83 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresser Nesåsveien 9, 11, 13, 15, 17 og 19, 1475 Finstadjordet.

Eiendommen har g.nr. 88 b.nr. 34 i Lørenskog kommune.

Styret

Styret består av 1 mann og 2 kvinner, samt at varamedlemmene består av 1 mann og 1 kvinne. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslagets styre kan kontaktes per e-post: nesbrynet@borettslag.net.

Mer informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: <http://nesbrynet.borettslag.net/> eller i OBOS portalen: <https://vibbo.no/nesbrynet>.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har noen få garasjeplasser som leies ut. Ledige plasser blir kunngjort med oppslag i oppgangene. Ledige plasser tildeles den søker som har lengst ansiennitet.



Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan kjøpes hos Romerike låsservice etter søknad til styret.

Skilt på ringeklokka håndteres av styret, skilt på postkasse kjøpes av den enkelte beboer. Mer informasjon om skiltet finnes i Håndbok for andelseiere, den finnes under «Temaer» på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2322983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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.

Styret benytter et web-basert internkontrollsystem.

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 1/7 og 1/1 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Utover oppgradering/utvidelse av vårt brannsikringsanlegg, er det ikke gjennomført noen større vedlikehold eller rehabilitering i 2023.



Generalforsamling 2024

2954 Nesbrynet Borettslag

9 Registreringsblankett

Dette er en registreringsblankett for deltagelse på generalforsamlingen 2024. Blanketten skal fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.

Denne siden vil leveres i papirformat til alle som har fått dette heftet elektronisk tilsendt.

Generalforsamlingen avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 2954 **Selskapsnavn:** Nesbrynet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan 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.

Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.