



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 12.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		722 906	671 679
Sum inntekter		722 906	671 679
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	
Annen driftskostnad		565 496	434 409
Sum kostnader		592 880	434 409
Driftsresultat		130 026	237 270
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 181	2 273
Sum finansinntekter		1 181	2 273
Annen finanskostnad		22 148	27 818
Sum finanskostnader		22 148	27 818
Netto finans		-20 967	-25 545
Ordinært resultat før skattekostnad		109 059	211 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 059	211 725
Årsresultat		109 059	211 725
Totalresultat		109 059	211 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 059	211 725
Sum overføringer og disponeringer		109 059	211 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		87 956	1 703
Sum fordringer		87 956	1 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		540 311	536 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		540 311	536 097
Sum omløpsmidler		628 267	537 800
SUM EIENDELER		2 671 254	2 580 787

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 414 170	1 305 110
Sum opptjent egenkapital		1 414 170	1 305 110
Sum egenkapital		1 415 770	1 306 710
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		944 056	1 067 054
Øvrig langsiktig gjeld		195 735	195 735
Sum annen langsiktig gjeld		1 139 791	1 262 789
Sum langsiktig gjeld		1 139 791	1 262 789
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83	166
Leverandørgjeld		100 038	11 122
Skyldige offentlige avgifter		2 741	
Annen kortsiktig gjeld		12 832	
Sum kortsiktig gjeld		115 693	11 288
Sum gjeld		1 255 484	1 274 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 671 254	2 580 787



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 674266

Enheten

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

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 06.09.2021



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		722 906	671 679
Sum inntekter		722 906	671 679
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	
Annen driftskostnad		565 496	434 409
Sum kostnader		592 880	434 409
Driftsresultat		130 026	237 270
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 181	2 273
Sum finansinntekter		1 181	2 273
Annen finanskostnad		22 148	27 818
Sum finanskostnader		22 148	27 818
Netto finans		-20 967	-25 545
Ordinært resultat før skattekostnad		109 059	211 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 059	211 725
Årsresultat		109 059	211 725
Totalresultat		109 059	211 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 059	211 725
Sum overføringer og disponeringer		109 059	211 725



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		87 956	1 703
Sum fordringer		87 956	1 703
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		540 311	536 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		540 311	536 097
Sum omløpsmidler		628 267	537 800
SUM EIENDELER		2 671 254	2 580 787
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 414 170	1 305 110
Sum opptjent egenkapital	1 414 170	1 305 110
Sum egenkapital	1 415 770	1 306 710
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	944 056	1 067 054
Øvrig langsiktig gjeld	195 735	195 735
Sum annen langsiktig gjeld	1 139 791	1 262 789
Sum langsiktig gjeld	1 139 791	1 262 789
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83	166
Leverandørgjeld	100 038	11 122
Skyldige offentlige avgifter	2 741	
Annen kortsiktig gjeld	12 832	
Sum kortsiktig gjeld	115 693	11 288
Sum gjeld	1 255 484	1 274 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 671 254	2 580 787



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bri Nyås

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i BrI Nyås. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3401>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomite
7. Valg av delegater til generalforsamling i Obos

Med vennlig hilsen,

Styret i BrI Nyås

Anders Borgen Myrbakk

Trude Elin Berg

Alexander Berg

Astrid Jeanette Brynie



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 en andelseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tonje Borgen Myrbakk er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 og årsregnskap.pdf



Brl Nyås

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Borgen Myrbakk	Bergåsveien 4 D
Styremedlem	Trude Elin Berg	Bergåsveien 2
Styremedlem	Alexander Berg	Bergåsveien 10
Styremedlem	Astrid Jeanette Brynie	Bergåsveien 10 B
Varamedlem	Ingeborg Thorpe	Bergåsveien 2 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Trude Elin Berg Bergåsveien 2

Valgkomiteen

Siri Eike Bergåsveien 4 C
Janne K. Folkestad Moe Haugåsveien 34 D

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

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.

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.

Brl Nyås har ingen ansatte.



BrI Nyås

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 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 722 906.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 592 880. Dette er kr 5 482 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 109 059 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 2020 ble det ikke innbetalt på lånet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 512 574 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 168 000 til vedlikehold som omfatter både løpende og fremtidig vedlikehold.



Brl Nyås

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er lagt til grunn en økning på 3% på alle postene.

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 er beregnet til kr 87 956. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Nyås.

Lån

Brl Nyås har lån i Handelsbanken.

HANBAN, annuitet etterskudd. Kvartalsvis. 1,6 % flytende rente.

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

Det er budsjettert med kr 47 700.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	526 512	434 489	526 512	512 574
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	109 059	211 725	67 548	80 341
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-122 998	-119 701	-121 000	-128 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-13 939	92 024	-53 452	-47 659
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	512 574	526 512	473 060	464 915

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	628 267	537 800
Kortsiktig gjeld	-115 693	-11 288
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	512 574	526 512



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		145 146	147 519	148 272	143 988
Innkrevde felleskostnader	2	577 760	524 160	533 728	625 012
SUM DRIFTSINNEKTER		722 906	671 679	682 000	769 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	0	0	-3 384
Styrehonorar	4	-24 000	0	0	-24 000
Revisjonshonorar	5	-4 219	-4 030	-4 250	-4 500
Forretningsførerhonorar		-46 235	-44 975	-46 550	-47 700
Konsulenthonorar	6	-54 101	-7 790	-15 000	-15 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-82 060	-45 464	-168 000	-168 000
Forsikringer		-84 399	-78 874	-82 820	-92 900
Kommunale avgifter	8	-186 592	-185 383	-194 002	-192 400
Energi/fyring		-4 241	-5 417	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 808	-52 812	-50 880	-98 700
Andre driftskostnader	9	-4 640	-6 465	-17 750	-17 875
SUM DRIFTSKOSTNADER		-592 880	-434 409	-587 452	-672 659
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		130 026	237 270	94 548	96 341
DRIFTSRESULTAT		130 026	237 270	94 548	96 341
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 181	2 273	0	0
Finanskostnader	11	-22 148	-27 818	-27 000	-16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 967	-25 545	-27 000	-16 000
ÅRSRESULTAT		109 059	211 725	67 548	80 341
Overføringer:					
Til annen egenkapital		109 059	211 725		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 980 938	1 980 938
Tomt		30 049	30 049
Andre varige driftsmidler	13	32 000	32 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 042 987	2 042 987
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		87 956	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 703
Driftskonto OBOS-banken		317 013	315 922
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 064	0
Sparekonto OBOS-banken		221 235	220 175
SUM OMLØPSMIDLER		628 267	537 800
SUM EIENDELER		2 671 254	2 580 787
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	14	1 414 170	1 305 110
SUM EGENKAPITAL		1 415 770	1 306 710
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	944 056	1 067 054
Borettsinnskudd	16	195 735	195 735
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 139 791	1 262 789
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 038	11 122
Skyldige offentlige avgifter	17	2 741	0
Påløpte renter		83	166
Annen kortsiktig gjeld	18	12 832	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 693	11 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 671 254	2 580 787
Pantstillelse	19	2 499 735	2 499 735
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 08.02.2021

Anders Borgen Myrbakk /s/

Alexander Berg /s/

Trude Elin Berg /s/

Astrid Jeanette Brynie /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	560 480
Garasje	17 280
Kapitalkostnader på IN-lån	147 066
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 920
Overført til kapitalkostnader	-145 146
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	577 760

NOTE: 3

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 24 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 219.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-43 125
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-7 815
OBOS Prosjekt AS	-3 055
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-106
SUM KONSULENTHONORAR	-54 101

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 060
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 060

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 200
Vann- og avløpsavgift	-38 227
Avløpsavgift	-66 153
Feieavgift	-5 250
Renovasjonsavgift	-61 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 592

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 875
Trykksaker	-247
Porto	-458
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 640

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	121
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 060
SUM FINANSINTEKTER	1 181

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-22 148
SUM FINANSKOSTNADER	-22 148

NOTE: 12

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: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 414 170
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 414 170

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

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008 -2 200 000



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 132 946
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	122 998
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-944 056

Lånet er et annuitetslån

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

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-195 735
SUM BORETTSINNSKUDD	-195 735

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 064
Skyldig arbeidsgiveravgift	-677
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 741

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-4 478
Påløpte kostnader	-8 354
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 832

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	195 735
Pantelån	944 056
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	1 139 791

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

Bygninger	1 980 938
Tomt	30 049
TOTALT	2 010 987



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyås

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nyås's årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 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



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Oslo, 18. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BrI Nyås

Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: nyas@styrerommet.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.



BrI Nyås

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer og 1 varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Alfred Nordbø

Hilde Traaholt

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Trude Elin Berg



Sak 6

Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 Komitemedlem1 Velges for 1 år

Susanne K. Stavnem

Valg av 1 Komitemedlem2 Velges for 1 år

Mahir Yildiz

Sak 7

Valg av delegater til generalforsamling i Obos

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Anders Borgen Myrbakk

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Astrid Jeanette Brynie



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: 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.