



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 518 846	4 928 255
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 518 846</b>	<b>4 928 255</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	186 439	180 506
Annen driftskostnad	3	2 860 472	2 627 315
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 046 911</b>	<b>2 807 821</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 471 935</b>	<b>2 120 434</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		93 564	29 705
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 564</b>	<b>29 705</b>
Annen finanskostnad		429 576	272 649
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>429 576</b>	<b>272 649</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-336 012</b>	<b>-242 944</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 135 923	1 877 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		123 180 764	123 180 764
Sum varige driftsmidler		123 180 764	123 180 764
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		123 180 764	123 180 764
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		42 734	382 962
Sum fordringer		42 734	382 962
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 254 441	4 776 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 254 441	4 776 739
Sum omløpsmidler		5 297 174	5 159 701
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 477 938</b>	<b>128 340 465</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 300	8 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 300</b>	<b>8 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 264 017	26 128 094
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 264 017</b>	<b>26 128 094</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 272 317</b>	<b>26 136 394</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 959 701	16 630 585
Øvrig langsiktig gjeld		85 150 700	85 150 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>100 110 401</b>	<b>101 781 285</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>100 110 401</b>	<b>101 781 285</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 193	1 585
Leverandørgjeld		92 027	421 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 220</b>	<b>422 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 205 621</b>	<b>102 204 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 477 938</b>	<b>128 340 465</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 577738

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 877 516 652  
NESBRYNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 518 846	4 928 255
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 518 846</b>	<b>4 928 255</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	186 439	180 506
Annen driftskostnad	3	2 860 472	2 627 315
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 046 911</b>	<b>2 807 821</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 471 935</b>	<b>2 120 434</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		93 564	29 705
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 564</b>	<b>29 705</b>
Annen finanskostnad		429 576	272 649
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>429 576</b>	<b>272 649</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-336 012</b>	<b>-242 944</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 135 923	1 877 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>





Sum opptjent egenkapital	28 264 017	26 128 094
Sum egenkapital	28 272 317	26 136 394
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 959 701	16 630 585
Øvrig langsiktig gjeld	85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld	100 110 401	101 781 285
Sum langsiktig gjeld	100 110 401	101 781 285
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 193	1 585
Leverandørgjeld	92 027	421 200
Sum kortsiktig gjeld	95 220	422 785
Sum gjeld	100 205 621	102 204 070
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>128 477 938</b>	<b>128 340 465</b>



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**

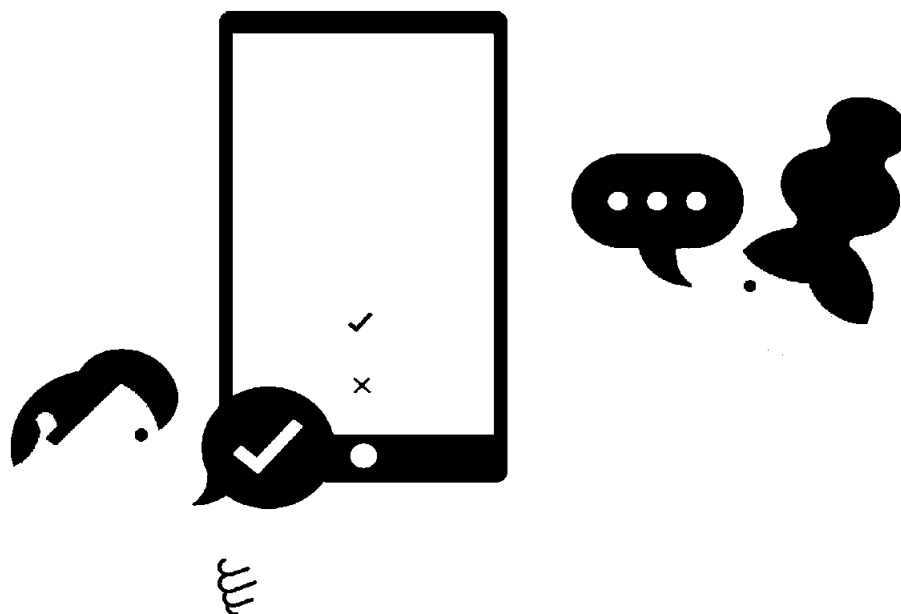
**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





## Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag





Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

## Til andelseierne i Nesbrynet Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 11. april 2023 kl. 19.00 i Lørenskog hus møterom Framtia/Snippen i 8. etg.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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, 15.3.2023

Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfeld

Bjørn Harald Eide

Christin Helen Unhjem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

Side 1 av 25



Generalforsamling 2023

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 Solfeld 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 2023

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 Svein Skutle og Henrik Børke 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 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

## Sak 6

### Innkommet forslag

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med noe større frihet i valg av representanter til styre og valgkomité. Styret har derfor valgt å fremme forslag og følgende endring av vedtektenes punkt 9 om valgkomité, første setning:

#### Gammel tekst:

- (1) Den ordinære generalforsamlingen velger valgkomité bestående av tre medlemmer, en fra hver blokk i borettslaget.

#### Ny tekst:

- (1) Den ordinære generalforsamlingen velger valgkomité bestående av to eller tre medlemmer, fortrinnsvis en fra hver blokk i borettslaget.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at endringen vedtas.

#### Forslag til vedtak

Endring av vedtektenes punkt 9 vedtas.

---



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

## Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til styret foreslås satt til kr 174 900,-

Honoraret til styret justeres i henhold til Konsumprisindeksen – fra januar 2022 til januar 2023, justert opp til nærmeste 100kr.

Basishonoraret er kr. 163 400,- som sist ble endret på tilsvarende måte for 2021/22 samt årene før det.

Dette vil innebære at honoraret til styret for 2021/22 økes til kr. 174 900.

Til orientering så er styrehonoraret for Neslia borrettslag kr. 220 000. Dette borrettslaget er størrelsesmessig nesten identisk med oss, vi har 3 blokker med 83 enheter - de har 3 blokkere med 84 enheter.

Styret fordeler honoraret selv.

#### Styrets innstilling

Godtgjørelsen for styret settes til kr 174 900,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 174 900

---



## 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 i styret.

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 Solfeld  
Valgkomiteens forslag

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christin Helen Unhjem  
Valgkomiteens forslag

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trude Johnsrud Bråthen  
Valgkomiteens forslag
- Tom Trollbu  
Valgkomiteens forslag

#### Valg av valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christian Odd Skui  
Valgkomiteens forslag
- Hege Bye Gram  
Valgkomiteens forslag



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 2954 - Nesbrynet borettslag

<b>1</b>	<b>TILLITSVALGTE .....</b>	<b>8</b>
1.1	STYRET.....	8
1.2	VALGKOMITEEN .....	8
1.3	GENERALFORSAMLING BORI.....	8
<b>2</b>	<b>GENERELLE OPPLYSNINGER OM NESBRYNET BORETTSLAG .....</b>	<b>8</b>
2.1	FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON .....	8
<b>3</b>	<b>KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022 .....</b>	<b>8</b>
3.1	INNETEKTER.....	9
3.2	KOSTNADER .....	9
3.3	RESULTAT .....	9
3.4	INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN) .....	9
3.5	DISPONIBLE MIDLER.....	9
<b>4</b>	<b>KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023 .....</b>	<b>10</b>
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	INNSKUDDSRENTE I OBOS-BANKEN (PR. 13.2.2023).....	10
4.7	FELLESKOSTNADER.....	10
<b>5</b>	<b>REVISJONSBERETNING .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>ÅRSREGNSKAP 2022 .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>STYRETS ARBEID .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>REGISTRERINGSBLANKETT .....</b>	<b>25</b>



## 1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### 1.1 Styret

Leder	Marit Solfeld	Nesåsveien 9
Styremedlem	Bjørn Harald Eide	Nesåsveien 19
Styremedlem	Christin Helen Unhjem	Nesåsveien 19
Varamedlem	Bjørn Skogen	Nesåsveien 11
Varamedlem	Trude Johnsrud Bråthen	Nesåsveien 15

### 1.2 Valgkomiteen

Christian Odd Skui (leder)	Nesåsveien 11
Hege Bye Gram	Nesåsveien 19
Sveinung Skjærstad	Nesåsveien 15

### 1.3 Generalforsamling BORI

Delegater til Generalforsamlingen i BORI har vært:

Marit Solfeld 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## 3 Kommentarer til årsregnskapet for 2022

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



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

### 3.1 Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 4 504 290,-

Dette er kr. 114 308,- høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig at kapitalkostnaden har gått opp.

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

### 3.2 Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 3 046 911,- som er kr. 107 747,- høyere enn budsjettet.

Hovedårsaken er at tre utgangsdører fra leiligheter måtte byttes. I tillegg måtte vi felle noen trær av sikkerhetshensyn både ned mot gangveien nedenfor nr. 19 og på fjellknausen ovenfor nr. 13/15.

Vi har også hatt større kostnader på våre garasjeporter enn forventet.

### 3.3 Resultat

Årets resultat før IN er på kr. 2 135 923,- det framkommer i resultatregnskapet. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 3.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det innbetalt kr. 1 014 538,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr. 1 121 385,- og foreslås overført til egenkapital.

### 3.5 Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2022 kr. 5 201 954,- og viser borettslagets likviditet. I løpet av 2022 har disponible midler økt med kr. 465 039,-.

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 2023".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## 4 Kommentarer til budsjett for 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### 4.1 Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med å installere brannsikring i garasjene. Systemet skal kobles opp mot det eksisterende anlegget i oppgangene slik at de «snakker sammen». Dette innebærer også en oppgradering av eksisterende anlegg i oppgangene.

Det er også budsjettert med bytte av lysarmaturer i garasjen i nr. 13/15. Planen er å skifte ut armaturene i de andre to garasjene i 2024.

Det er ikke budsjettert med noe til annet større vedlikehold utover det som vi kan få på våre heiser.

### 4.2 Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

De kommunale avgiftene har økt med 16,7% i 2023. For 2023 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 hatt en betydelig økning det siste året, likevel brukte vi bare 2,5% mer enn budsjettert i 2022. Siden strømprisene er så uforutsigbare, har vi valgt å budsjettere med en økning på 15% i 2023.

### 4.4 Forsikring

Forsikringspremien for 2023 har økt med 7,5%. Vi har avtale med Protector.

### 4.5 Lån

Nesbrynet Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente, pr. 13.2.2023 er den på 3,99% p.a.

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

### 4.6 Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 13.2.2023)

Driftskonto	0,55 % p.a.
Vanlig Sparekonto	2,10 % p.a.
Sparekontoen Nibor90	3,58 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 1.1.2023. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nesbrynet Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nesbrynet Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: EN6PD-71QOZ-EX2SS-IMMKMIV-CD6PF-MWYYD



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-09 14:18:48 UTC



Penneo document key: EN6PD-71QOZ-EX2SS-IMMKMIV-CD6PF-MWYYD

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



## 6 Årsregnskap 2022

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

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 736 915</b>	<b>4 189 427</b>	<b>4 736 915</b>	<b>5 201 954</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 135 923	1 877 490	1 232 736	1 093 425
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-656 346	-715 857	-721 000	-564 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 014 538	-614 145	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>465 039</b>	<b>547 488</b>	<b>511 736</b>	<b>529 425</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 201 954</b>	<b>4 736 915</b>	<b>5 248 651</b>	<b>5 731 379</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 297 174	5 159 701		
Kortsiktig gjeld		-95 220	-422 785		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 201 954</b>	<b>4 736 915</b>		



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 085 922	985 976	969 564	1 135 759
Innkrevde felleskostnader	2	3 418 368	3 328 134	3 420 436	3 630 241
Andre inntekter	3	18	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 504 308</b>	<b>4 314 110</b>	<b>4 390 000</b>	<b>4 766 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 039	-22 306	-23 194	-24 675
Styrehonorar	5	-163 400	-158 200	-164 500	-175 000
Revisjonshonorar	6	-11 656	-9 375	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-123 953	-120 458	-123 470	-130 150
Konsulenthonorar	7	-50 221	-33 667	-80 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-463 217	-410 090	-349 000	-906 000
Forsikringer		-202 729	-193 071	-204 200	-236 000
Kommunale avgifter	9	-1 119 240	-1 006 168	-1 136 000	-1 319 902
Energi/fyring		-79 019	-77 216	-77 000	-88 500
TV-anlegg/bredbånd		-378 348	-351 053	-340 000	-401 448
Andre driftskostnader	10	-432 089	-426 216	-431 900	-453 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 046 911</b>	<b>-2 807 821</b>	<b>-2 939 264</b>	<b>-3 772 575</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 457 397</b>	<b>1 506 289</b>	<b>1 450 736</b>	<b>993 425</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 014 538	614 145	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 471 935</b>	<b>2 120 434</b>	<b>1 450 736</b>	<b>993 425</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	93 564	29 705	30 000	100 000
Finanskostnader	12	-429 576	-272 649	-248 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-336 012</b>	<b>-242 944</b>	<b>-218 000</b>	<b>100 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 135 923</b>	<b>1 877 490</b>	<b>1 232 736</b>	<b>1 093 425</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 135 923	1 877 490		



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	104 703 650	104 703 650
Tomt		18 477 114	18 477 114
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>123 180 764</b>	<b>123 180 764</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		280	3 785
Forskuddsbetalte kostnader		20 678	372 212
Andre kortsiktige fordringer	14	21 776	6 965
Driftskonto OBOS-banken		438 631	1 252 943
Sparekonto OBOS-banken		3 673 420	2 586 427
Sparekonto OBOS-banken II		1 142 389	937 369
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 297 174</b>	<b>5 159 701</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 477 938</b>	<b>128 340 465</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 83 * 100		8 300	8 300
Opptjent egenkapital	15	28 264 017	26 128 094
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 272 317</b>	<b>26 136 394</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 959 701	16 630 585
Borettsinnskudd	17	85 150 700	85 150 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>100 110 401</b>	<b>101 781 285</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		92 027	421 200
Påløpte renter		3 193	1 585
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>95 220</b>	<b>422 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 477 938</b>	<b>128 340 465</b>
Pantstillelse	18	169 368 600	169 368 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 1. mars 2023,

STYRET I NESBRYNET BORETTSLAG

Marit Solfeldt/s/

Bjørn-Harald Eide/s/

Christin Helen Unhjem/s/

Side 15 av 25



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forringelse. 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

Leie garasje	56 400
Diverse	1 008
Felleskostnader	3 360 960
Reg. kapitalkostnader IN	62 154
Kapitalkostnader IN	1 023 768
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 085 922
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 418 368</b>

Side 16 av 25



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Husleie	18
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>18</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 039
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 039</b>

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 163 400.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 656.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 846
Heisrådgiveren	-29 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-50 221</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-168 550
Drift/vedlikehold VVS	-6 718
Drift/vedlikehold elektro	-11 709
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 630
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 567
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 437
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 979
Kostnader dugnader	-628
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-463 217</b>

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-762 488
Feieavgift	-1 335

Side 17 av 25



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

Renovasjonsavgift	-355 417
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 119 240</b>

### NOTE: 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 850
Container	-9 446
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 046
Verktøy og redskaper	-1 338
Driftsmateriell	-1 894
Lyspærer og sikringer	-1 275
Vaktmestertjenester	-981
Renhold ved firmaer	-209 250
Snørydding	-75 585
Gressklipping	-50 810
Andre fremmede tjenester	-13 982
Andre kontorkostnader	-7 458
Telefon, annet	-1 151
Kontingenter	-39 550
Bank- og kortgebyr	-3 680
Velferdskostnader	-7 700
Konstaterte tap	-92
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-432 089</b>

### NOTE: 11

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 013
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	383
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>93 564</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

HANDELSBANKEN renter/gebyr LÅN NR1	-429 576
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-429 576</b>

### NOTE: 13

#### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1997	104 703 650
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>104 703 650</b>

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.

### NOTE: 14

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN lån	21 776
------------------------	--------



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

---

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>21 776</b>
---	---------------

---

## NOTE: 15

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	22 346 084
Egenkapital fra IN tidligere	6 525 446
Egenkapital fra IN 2022	1 014 538
Reduksjon EK fra IN	-1 622 051
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>28 264 017</b>

---

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: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, Renter 31.12.21: 3,99%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2017	-26 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 443 969
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	656 346
Nedbetalt tidligere, IN	6 525 446
Nedbetalt i år, IN	1 014 538
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 959 701</b>

---

Lånet er et annuitetslån.

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

## NOTE: 17

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-85 150 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-85 150 700</b>

---

## NOTE: 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	85 150 700
Pantelån	14 959 701
Beregnete IN forpliktelser	5 917 933
<b>TOTALT</b>	<b>106 028 334</b>

---

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



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

Bygninger	104 703 650
Tomt	18 477 114
<b>TOTALT</b>	<b>123 180 764</b>



## 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](mailto: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 2022 vært økende og lånerenta er nå på 3,99%. 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 2022 er som følger:

- Styret har inngått ny rammeavtale med Lian Heis AS på vedlikehold av våre 6 heiser. Den nye avtalen gir en besparelse på 50,4%. Avtalen gjelder fra 1.1.2023.
- Lørenskog kommune har ikke formelt overtatt ansvaret for all infrastruktur i Nesåsen slik de skulle i henhold til utbyggingsavtalen mellom utbygger og kommunen. I samarbeid med de andre borettslagene og en velforening, jobbet vi i hele 2022 mot kommunen for å få denne overtakelsen på plass uten at dette skulle koste borettslagene og velforeningen noe som helst. Saken løste seg i desember og kommunen vil nå overta alle hovedledninger i Nesåsen.
- Det er inngått ny avtale med Telia for nye 3 år fram til 1.3.2026. Det innebærer raskere internett uten kostnadsendring. I praksis betyr det en besparelse siden gammel avtale ville blitt forhøyet i henhold til KPI fra 1.1.2023. Oppgraderingen av vårt anlegg vil gjennomføres 1. kvartal 2023.
- Vår avtalepart for levering av driftstjenester har blitt kjøpt opp av firmaet SEFBO noe som også har ført til at ORV har byttet navn til Bygårdsservice. 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 jobbet intenst overfor firmaet for å få ryddet opp i dette.

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 2023

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](mailto: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](mailto: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](http://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 boansiennitet.

### Nøkler/skilt

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

Side 22 av 25



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

## **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.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

### **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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Det er ikke gjennomført noen større vedlikehold eller rehabilitering i 2022.



Generalforsamling 2023

2954 Nesbrynet Borettslag

## 9 Registreringsblankett

Dette er en registreringsblankett for deltagelse på generalforsamlingen 2023. 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 11.04.23

**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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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