



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 477 496
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NIKOLAYSENSVEI 4-6
Forretningsadresse: Nicolaysens vei 4
5063 BERGEN

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: Jakob Aarekol
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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		765 131	718 650
Sum inntekter		765 131	718 650
Kostnader			
Lønnskostnad	2	5 000	1 000
Annen driftskostnad	2, 3, 4	718 499	473 386
Sum kostnader	4	723 499	474 386
Driftsresultat		41 632	244 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13 482	11 048
Sum finansinntekter		13 482	11 048
Annen finanskostnad		182 954	101 483
Sum finanskostnader		182 954	101 483
Netto finans		-169 472	-90 435
Ordinært resultat før skattekostnad		-127 840	153 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		-127 840	153 830
Årsresultat		-127 840	153 830
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-127 840	153 830
Sum overføringer og disponeringer		-127 840	153 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 7	3 857 059	3 665 060
Sum varige driftsmidler		3 857 059	3 665 060
Sum anleggsmidler		3 857 059	3 665 060
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	7 606	3 676
Andre fordringer	8, 9	74 239	85 167
Sum fordringer		81 845	88 843
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	235 118	12 760
Sum omløpsmidler		316 963	101 602
SUM EIENDELER		4 174 022	3 766 663
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Beholdning av egne aksjer	6	113 400	113 400
Sum innskutt egenkapital		113 400	113 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-365 597	-237 758
Sum opptjent egenkapital		-365 597	-237 758



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		-252 197	-124 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 393 558	3 868 554
Sum annen langsiktig gjeld		4 393 558	3 868 554
Sum langsiktig gjeld		4 393 558	3 868 554
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8, 9		6 571
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	32 661	15 895
Sum kortsiktig gjeld		32 661	22 466
Sum gjeld		4 426 219	3 891 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 174 022	3 766 663



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516933

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 477 496
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NIKOLAYSENSVEI 4-6
Forretningsadresse: Nicolaysens vei 4
5063 BERGEN

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: Jakob Aarekol
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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 957 477 496
BORETTSLAGET NIKOLAYSENSVEI 4-6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		765 131	718 650
Sum inntekter		765 131	718 650
Kostnader			
Lønnskostnad	2	5 000	1 000
Annen driftskostnad	2, 3, 4	718 499	473 386
Sum kostnader	4	723 499	474 386
Driftsresultat		41 632	244 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13 482	11 048
Sum finansinntekter		13 482	11 048
Annen finanskostnad		182 954	101 483
Sum finanskostnader		182 954	101 483
Netto finans		-169 472	-90 435
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-127 840	153 830
Årsresultat		-127 840	153 830
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-127 840	153 830
Sum overføringer og disponeringer		-127 840	153 830



Organisasjonsnr: 957 477 496
BORETTSLAGET NIKOLAYSENSVEI 4-6

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 7	3 857 059	3 665 060
Sum varige driftsmidler		3 857 059	3 665 060
Sum anleggsmidler		3 857 059	3 665 060
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9	7 606	3 676
Andre fordringer	8, 9	74 239	85 167
Sum fordringer		81 845	88 843
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	235 118	12 760
Sum omløpsmidler		316 963	101 602
SUM EIENDELER		4 174 022	3 766 663
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Beholdning av egne aksjer	6	113 400	113 400
Sum innskutt egenkapital		113 400	113 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-365 597	-237 758
Sum opptjent egenkapital		-365 597	-237 758
Sum egenkapital		-252 197	-124 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 393 558	3 868 554
Sum annen langsiktig gjeld		4 393 558	3 868 554



Sum langsiktig gjeld		4 393 558	3 868 554
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8, 9		6 571
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	32 661	15 895
Sum kortsiktig gjeld		32 661	22 466
Sum gjeld		4 426 219	3 891 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 174 022	3 766 663



Organisasjonsnr: 957 477 496
BORETTSLAGET NIKOLAYSENSVEI 4-6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note

2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		1000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5000.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5000.00	1000.00

Pga grense på 1000kr for utbetaling av honorar og innrapporteringsplikt, skattetreksplikt og arbeidsgiveravgiftberegning, er det fra 2023 omgjort fra "honorar" til å regnes som skattefri gave inntil 5000kr til Styreleder. Dette er ment å refundere styreleders bredbånd og ek-tjenestekostnader inntil 5000kr per år, dette som følge av styreleder får endel henvendelser pr tlf og epost og er avhenig av tele og bredbåndabonnement for å kunne fungere i rollen på en tilfredstillende og tilstrekkelig måte.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note



Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12500.00	11250.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12500.00	11250.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Borettslaget Nikolaysensvei 4-6

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Det skal føres en vedlikeholdsavsetning såfremt det ikke er utført tilstrekkelig løpende vedlikehold. Direkte vedlikehold av balanseførte anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges anleggsmidlets kostpris og tas med i vurderingen om størrelsen på løpende vedlikehold vs vedlikeholdsavsetning.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Borettslaget er ikke skattepliktig for evt overskudd.



Borettslaget Nikolaysensvei 4-6

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Honorar styreleder	0	1 000
Gave styreleder	5 000	0
Sum	<u>5 000</u>	<u>1 000</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Pga grense på 1000kr for utbetaling av honorar og innrapporteringsplikt, skattetrekkplikt og arbeidsgiveravgiftberegning, er det fra 2023 omgjort fra "honorar" til å regnes som skattefri gave inntil 5000kr til Styreleder. Dette er ment å refundere styreleders bredbånd og ek-tjenestekostnader inntil 5000kr per år, dette som følge av styreleder får endel henvendelser pr tlf og epost og er avhenig av tele og bredbåndsabonnement for å kunne fungere i rollen på en tilfredstillende og tilstrekkelig måte.

Ytelser til ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	12 500	11 250

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
Rep. og vedlikehold bygninger	223 110	23 788
Rep. og vedlikehold uteområde og utstyr	5 312	1 449
Sum vedlikehold	<u>228 422</u>	<u>25 237</u>

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av eiendommen.

Utskifting av tak, maling av fasade og vinduer ble utført i 2019.

Vedlikehold av avfallsløsning ble utført i 2020.

Oppgradering av vannledning og nye VA punkt i kjeller i 2022.

Vedlikehold 2023 består i hovedsak av utbedring av begge vaskekjellere, nye sluker og røropplegg. En god halvpart av de totale utbedringskostnadene er regnet å være en oppgradering og heving av standard utover det som var tidligere og er balanseført og er ikke medregnet i det som er resultat og kostnadsført her. i 2023 ble alle røykvarslere i alle leiligheter og fellesområde også skiftet ut med helt nye.



Borettslaget Nikolaysensvei 4-6

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Driftskostnader

	2023	2022
Kommunale avgifter og skatter	-199 739	-183 396
Strøm	-14 474	-17 028
Renhold	-37 285	-34 730
Revisjonshonorar, regnskap, programvare styre og regnskap	-63 317	-46 846
Kabel TV/internett	-92 987	-81 482
Forsikring	-74 280	-67 620
Vedlikehold bygninger og uteområde	-226 272	-25 237
Vedlikehold utstyr og kjøp av småutstyr	-2 150	0
Andre kostnader, bankgebyr og leie av lokale generalforsamling	-7 994	-17 046
Sum	<u>-718 498</u>	<u>-473 385</u>

Vedlikehold av vaskekjeller nr. 4 og 6 ble utført i 2023 - tilsammen ca kr. 400 000,-. Halvparten av dette er vurdert som påkostning/oppgradering og balanseført, mens halvpart er vurdert som vedlikehold og kostnadsført. I tillegg er alle røykvarslere skiftet - både i fellesområder og leiligheter.

Økning i regnskapskostnadene skyldes ekstra bistand vedr refinansiering av hovedlån og oppgradering av vaskekjellere - disse forventes å falle tilbake til normalt nivåer i 2024. Ellers ligger kostnadene på ca samme nivå som året før, prisøkning 5-10 % på kabeltv, forsikring og økning komm avg.

Note 5 - Spesifikasjon av anleggsmidler

	2023	2022
Bygninger	1 052 694	1 052 694
Påkostninger bygg	<u>2 804 365</u>	<u>2 612 366</u>
Sum tomter, bygninger og annen eiendom	<u>3 857 059</u>	<u>3 665 060</u>

Borettslaget har pansatt eiendommen som sikkerhet for lån.

Bygningsmassen er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er utført. Jf note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er eiet.

Note 6 - Egenkapital

	Andelsinnskudd	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	113 400	-237 758	-124 358
Årsresultat	0	-127 840	-127 840
Egenkapital 31.12.	<u>113 400</u>	<u>-365 598</u>	<u>-252 198</u>

Styret mener den virkelige verdien av bygningene er vesentlig høyere enn den bokførte verdien som står oppført til anskaffelskost i regnskapet, dette medfører at reel egenkapital er positiv. Borettslagets drift er således ikke truet og forutsetningen for fortsatt drift vurderes til å absolutt være tilstedet.



Borettslaget Nikolaysensvei 4-6

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 - Langsiktig gjeld

	2023	2022
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
Lån 1 (nedbetalt i 2023 og erstattet med lån 3)	0	-3 464 040
Lån 2 ("balkonglån")	-348 896	-404 514
Lån 3 (nytt lån i 2023 som erstatter lån nr 1)	-4 044 662	0
Sum	<u>-4 393 558</u>	<u>-3 868 554</u>
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Langsiktig gjeld eldre enn 5 år er pantsatt i eiendom	3 857 059	3 665 060

Note 8 - Endring disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01.	79 137	113 763
Periodens resultat	-127 840	153 830
Fradrag for avdrag øvrige lån	-141 400	-188 457
Fradrag for påkostninger eiendom	-191 999	0
Låneopptak	666 404	0
Sum	<u>284 302</u>	<u>79 136</u>

Netto låneopptak var 666 404kr i tilførelse av midler på driftskonto etter innfrielse av det tidligere felleslånet. Netto ordinære månedlige avdrag lån i sum for 2023 var 141 400kr.

Nedgang i netto ordinært avdrag 2023 iforhold til i 2022, skyldes utvidet nedbetalingstid på felleslånet fra rest 21 år til rest 25 år.

Note 9 - Spesifikasjon disponible midler

	2023	2022
Kortsiktige fordringer 31.12.	81 845	88 843
Disponibelt beløp bankkonto 31.12.	235 118	12 760
Kortsiktig gjeld 31.12.	<u>-32 661</u>	<u>-22 466</u>
Sum	<u>284 302</u>	<u>79 137</u>

Kortsiktige fordringer er i hovedsak forskuddsbetalt forsikring betalt nov23, gjeldende til okt24. Hvis likviditetbehov kan forfall på forsikring med enkelhet endres til månedlig eller kvartalsvis. Da vil denne kortsiktige fordringer reduseres betraktelig og disponible bankmidler vil øke tilsvarende.

Kortsiktig gjeld er i hovedsak påløpte ikke forfalte renter for desember, som blir belastet bankkontoen først i januar.

Sum disponible midler gir det et rettviseende bilde av midlene borettslaget har til rådighet, og vil kunne avvike av sum stående på konto. For borettslaget viser oversikten at man har mer midler til rådighet enn summen stående på konto ved nyttår, og det er årsaksforklart hvorfor.



Protokoll

Generalforsamling BRL Nicolaysens vei 4-6 2024

Borettslaget Nicolaysensvei 4-6, 16. april 19:00 - 21:00

Sted: Schweigårds vei 51, Fridalen Seniorsenter, inngang på baksiden

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Beskrivelse

Innkalling utsendt 8 dager før GF iht frist i vedtekter. Dagsorden godkjennes.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Innkalling godkjent

1.2: Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse

Dagsorden godkjennes

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Dagsorden godkjent



1.3: Møteleder

Jakob Aarekol

Beskrivelse

Styreleder

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Styreleder

Forslag 2

Annet forslag

Vedtak

Jakob Aarekol

1.4: Referent

Jakob Aarekol

Beskrivelse

Styreleder

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Styreleder

Forslag 2

Annet forslag

Vedtak

Jakob Aarekol

1.5: Protokollvitner

Jeanett Borgen Kallekleiv, Jørgen Drejer Thomassen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Jeanett Kallekleiv og Jørgen Signerer protokollen.

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

13 stemmeberettigede , 0 fullmakter, 3 ikke stemmeberettiget.



2 Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse

Truls Korsvold Går igjennom årsberetning.

Tas til etterretning

Vedlegg

Årsregnskap Borettslaget Nikolaysensvei 4-6 2023 28.03.24 (1).pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Godkjent

3 Regnskap

Beskrivelse

Truls Korsvold går gjennom regnskap/revisjon.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Vedlegg

2023 - revisjonsberetning - BRL Nikolaysensvei 4-6.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Godkjent.



4 Honorar til styret

Beskrivelse

Styrehonorar er p.t følgende:

Styreleder: kr 5000,-pr år.

Øvrige: Intet honorar.

Styret foreslår videreføring av dagens ordning.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Styrets forslag

Forslag 2

Annet forslag

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5 Notat vedr forkjøpsrett - Endring av praksis

Beskrivelse

Dagens praksis rundt forkjøpsrett består oftest i at denne blir lyst ut parallellt med salgsprosessen. Andeiere får typisk melding om forestående salg 15 dager før budrunde og budaksept finner sted. I dag er det slik at selv om man ikke varsler mulig bruk av rett i løpet av disse 15 dager, kan man fremdeles melde seg 5 dager etterpå. Dersom andeiere har blitt varslet mindre enn 15 dager før de gjenværende dager blitt lagt til de 5 dagene etterpå.

Ved salg de siste par år har det vært en del rot i disse prosessene. Vi opplever at dette hovedsaklig er fordi meglere er vant til litt annen praksis. Dette har ført til en del ekstra arbeid for styreleder som håndterer dette, og uryddige prosesser for andeiere.

Det foreslås følgende endringer i praksis for å forenkle prosessen ved forhåndsavklart forkjøpsrett (Beskrevet i vedlagte notat): Andeiere som ønsker å benytte forkjøpsrett må melde dette i løpet av 15-dagersperioden. Dette er ikke bindende. Ved visning har dermed selger oversikt antallet, om noen, som har meldt interesse. Dersom ingen har meldt interesse er forkjøpsretten avklart. Etter salg og prisen er kjent har så interessentene 5 dager på å bestemme seg. Det gjøres på denne måten i større borettslag.

Vi vurderer at dette ikke er i konflikt med vedtekter eller borettslagsloven. Vi trenger dermed ikke endre disse, men foreslår at følgende notat som beskriver frister/ansvar, samt praksis som beskrevet over, vedtas som et supplement og legges ut på Lettstyrt under "Praktisk informasjon", som noe selger kan bruke mot sin eiendomsmegler.

Vedlegg

Avklaring forkjøpsrett- Godkjenning andeiere.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent, med følgende kommentarer.

- Forretningsfører tar dette med seg i sin informasjon til selger.



6 Eventuelt

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar

- Audun orienterte om dyrkingskasser i hagen. Dette er et fellesprosjekt som alle kan være med på. Ta kontakt med Audun ved interesse.
- Det ble stilt spørsmål om parkeringsaken som ble diskutert i fjor/året før. Styret orienterte om konklusjonen:
- Lys i boder i trappeoppgang. Dette mangler i dag. Tas på fellesen.

7 Orienteringssaker

Beskrivelse

Orientering fra styrets arbeid.

a) Arbeid med brannsikring.

- Brannrunde

b) Vedlikeholdsplan.

Vi har en identifisert en liste over nødvendig vedlikehold de nærmeste årene.

- Maling/flikking av kjellerrom og kjellerganger.

- Utbedring fasader sprekkdannelse.

- Bunnledninger, rørfornyning/utskifting.

- Avløpsstammer, Rørfornyning/gradvis utskifting.

- Oppgradering elektrisk anlegg tørkeloft

- Foring rundt takvinduer.

c) Orientering for nye beboere (og påminnelse til gamle):

- Pliktoukeordning

- Oppussing av bad, varslingsplikt og ansvar ift rør fra etg over

- Tidspunkt for bruk av vaskerom.

d) Varmepumper i Borettslaget.

Det har siste år blitt stilt spørsmål ved installasjon av varmepumpe i borettslaget. Styret har diskutert en fellesløsning med felles utedel plassert på bakkenivå og forespurt leverandører om dette, uten at dette har fulgt opp.

Det er primært plassering av utedel og ulemper ifbm denne som er interessant for naboer og borettslaget. Aktuell plassering blir fort på terrasse, om vi skal unngå "bokser på fasaden". Kondensvann må håndteres. Støy til naboelighetenes soverom må også hensyntas.

Styret ønsker innspill fra andelseiere på dette.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar

a) Brannvern, Kommentar om skum vs pulver.

b) Det ble noe diskusjon og presisering av hva som gjelder ved oppussing av bad, ift utskifting av rør fra etg over.

Avløpsstammer, og evt rørfornyning av disse ble diskutert.

d) Varmepumpe. Tas med videre i arbeidet i år. Lodder interessen.



8 Økning i felleskostnader/Økonomi 2024

Beskrivelse

Vi ligger siste året ikke holdt tritt med økte renter og kostnadsnivå ift økning i felleskostnader, og siste justering var 01.05 i fjor.

Fra og med mai måned må felleskostnader økes med kr 500,- for store leiligheter og tilsvarende andel for de små.

Selv med denne justering styrer vi mot et underskudd på ca 70.000,- i 2024, og det er med Likviditetsmessig bør dette gå greit, men det er ikke bærekraftig på sikt, dersom ikke renten går nedigjen snart.

Det kan derfor bli nødvendig med ytterligere økning i løpet av året.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Tas til etterretning. Styret/forretningsfører undersøker konsekvensen av nedbetaling av balkonglånet, ift felleskostnader, og kommer tilbake til dette.

9 Valg

Styreleder

Jakob Aarekol (For 2 år)

Annet forslag (For 2 år)

Vedtak

Jakob Aarekol

Styremedlem (2 til valg)

Johnny Grindheim (For 2 år)

Annet Forslag (For 2 år)

Vedtak

Johnny Grindheim

Signaturer

Jørgen Drejer Thomassen /sign

17.04.2024 08:07

Jakob Aarekol /sign

16.04.2024 21:42

Jeanett Borgen Kallekleiv /sign

16.04.2024 22:13



Cathrine Lothe Kenneth Vaule Yngve Leikanger

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap



Til generalforsamlingen i BRL Nikolaysensvei 4-6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert BRL Nikolaysensvei 4-6 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 127 840. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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.

Bergen: Heiane 2B, 5131 Nyborg
Ålesund: Langelandsvegen 17, 6010 Ålesund
sigma@sigmarevisjon.no - www.sigmarevisjon.no - Foretaksregisteret: NO 965 289 380 MVA



Cathrine Lothe Kenneth Vaule Yngve Leikanger

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 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>

Sigma Revisjon AS

Cathrine Lothe
Statsautorisert revisor

Bergen, 8. april 2024