



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 859 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Neufeldtsgt 3 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		409 894	410 244
Sum inntekter		409 894	410 244
Kostnader			
Annen driftskostnad		254 824	222 166
Sum kostnader		254 824	222 166
Driftsresultat		155 070	188 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		500	46
Sum finansinntekter		500	46
Annen finanskostnad		42 648	31 838
Sum finanskostnader		42 648	31 838
Netto finans		-42 148	-31 792
Ordinært resultat før skattekostnad		112 922	156 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		112 922	156 286
Årsresultat		112 922	156 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 922	156 286
Sum overføringer og disponeringer		112 922	156 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		809 787	809 787
Sum varige driftsmidler		809 787	809 787
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		809 787	809 787
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 199	49 412
Sum fordringer		15 199	49 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 840	146 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 840	146 939
Sum omløpsmidler		165 039	196 351
SUM EIENDELER		974 826	1 006 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		106 000	106 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		284 131	397 053
Sum opptjent egenkapital		-284 131	-397 053
Sum egenkapital		-178 131	-291 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 124 445	1 234 329
Sum annen langsiktig gjeld		1 124 445	1 234 329
Sum langsiktig gjeld		1 124 445	1 234 329
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 366	6 763
Leverandørgjeld		13 964	51 133
Annen kortsiktig gjeld		3 181	4 965
Sum kortsiktig gjeld		28 511	62 861
Sum gjeld		1 152 956	1 297 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		974 825	1 006 137



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371484

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 859 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Neufeldtsgt 3 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		409 894	410 244
Sum inntekter		409 894	410 244
Kostnader			
Annen driftskostnad		254 824	222 166
Sum kostnader		254 824	222 166
Driftsresultat		155 070	188 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		500	46
Sum finansinntekter		500	46
Annen finanskostnad		42 648	31 838
Sum finanskostnader		42 648	31 838
Netto finans		-42 148	-31 792
Ordinært resultat før skattekostnad		112 922	156 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		112 922	156 286
Årsresultat		112 922	156 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 922	156 286
Sum overføringer og disponeringer		112 922	156 286



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		809 787	809 787
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		809 787	809 787
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 199	49 412
Sum fordringer		15 199	49 412
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 840	146 939
Sum omløpsmidler		149 840	146 939
Sum omløpsmidler		165 039	196 351
SUM EIENDELER		974 826	1 006 138
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		106 000	106 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		284 131	397 053



Sum opptjent egenkapital	-284 131	-397 053
Sum egenkapital	-178 131	-291 053
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 124 445	1 234 329
Sum annen langsiktig gjeld	1 124 445	1 234 329
Sum langsiktig gjeld	1 124 445	1 234 329
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 366	6 763
Leverandørgjeld	13 964	51 133
Annen kortsiktig gjeld	3 181	4 965
Sum kortsiktig gjeld	28 511	62 861
Sum gjeld	1 152 956	1 297 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	974 825	1 006 137



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

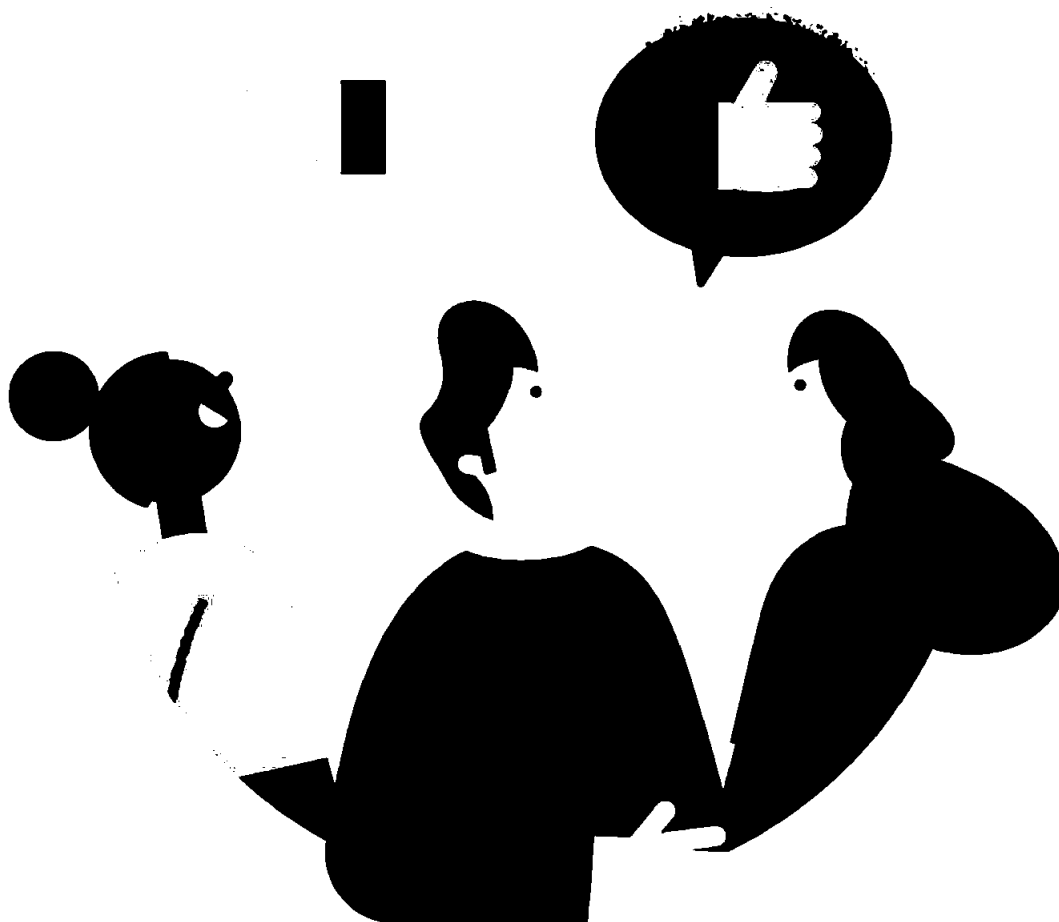
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

9265 Neufeldtsgt 3 AS





Til aksjonærene i Neufeldtsgt 3 AS

Velkommen til generalforsamling, mandag 13. mars 2023 kl. 17:00 i speiderlokalet i Neufeldts gate 3.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Neufeldtsgt 3 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Neufeldtsgt 3 AS
avholdes mandag 13. mars 2023 kl. 17:00 i speiderlokalet i Neufeldts gate 3.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 21.02.2023
Styret i Neufeldtsgt 3 AS

Einar Johnsen Kari Gilberg Karl Henning Omre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Johnsen	Neufeldts gate 3
Styremedlem	Kari Gilberg	Neufeldts gate 3
Styremedlem	Karl Henning Omre	Neufeldts gate 3
Varamedlem	Lina Munkhaugen	Neufeldts gate 3
Varamedlem	Merete Fuglesang Myklebost	Neufeldts gate 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: neufeldtsgt3@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.

Generelle opplysninger om Neufeldtsgt 3 AS

Aksjeselskapet består av sju leiligheter og et foreningslokale knyttet til aksjer. Neufeldtsgt 3 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930859370, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

406 60

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Neufeldtsgt 3 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3341281. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Styrets arbeid

Ordinær generalforsamling ble avholdt 23. mai 2022. Det var to innkomne forslag til årsmøtet

1. Brannteknisk tilstandsrapport.
Følgende vedtak ble gjort enstemmig: Styret skal sørge for at det utarbeides en brannteknisk tilstandsrapport for Neufeldts gate 3
2. Vaktmesterkompensasjon.
Følgende vedtak ble gjort enstemmig: En økning i vaktmesterkompensasjonen på 70,- kr/mnd fra 01.08.2022, slik at denne er på kr. 330 per måned.

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer i 2022.

Det ble avholdt 8 styremøter med 11 forskjellige saker i løpet av året.

Ifølge vedtak gjort i generalforsamlinga er den branntekniske tilstanden til huset i Neufeldts gate 3 vurdert. Trondheim brann- og redningstjeneste inspiserte huset 21. november 2022. Ildsteder, røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter ble ansett som tilfredsstillende (ingen anmerkninger). Det var fire anmerkninger for huset: i) Manglende røykvarslere på vaskeloft, ii) manglende røykvarslere i speiderlokalet, iii) oppbevaring av propanflaske i sokkel og iv) røykrør fra tidligere ildsted i speiderlokalet, som ikke var fjerna. Manglende røykvarslere vil bli satt opp tidlig 2023, propanflaske er fjerna. Røykrør er fjerna og hull i mur tetta v/Villadsen byggservice. Styret har i 2022 kjøpt inn ett brannslukkingsapparat til hver enhet i huset, totalt åtte stykker. Røykvarslere til hver boenhet deles ut tidlig i 2023.

Etter søknad ga Byggesakskontoret i kommunen dispensasjon fra reguleringsplanen for området og ga tillatelse til felling av to furutrær på tomta. De to furuene ble felt og to løvtrær beskåret av Trøndelag trefelling AS for kr. 28 125,- inkl mva.

Leilighet nr. 1 (U0101) med tilhørende 4 stykker aksjer (nr. 52-53, 105-106) ble overført 18. juli 2022 fra Katrine Barli Evensen til Prashanna Guragain, født 28.01.1993.

Det ble avholdt to dugnader i gården i 2022; én om våren og én om høsten. Dugnadene bestod av de vanlige aktivitetene; vask, rydding, maling, kontroll av brannapparater og hagearbeid.

I arbeid med budsjettet for 2023 ble det klart at husleia måtte økes. En økning på ca. 8% ble vedtatt av styret og innført fra 1. januar 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet (kr 112 922) og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) (kr 109 884) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet. Reelt resultat etter fradrag på langsiktig gjeld er kr 3 038.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 136 528.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader (kr 44 000). Spyling av avløp er planlagt tidlig 2023.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en liten økning i de kommunale avgiftene fra tidligere år.

Energikostnader

Energikostnadene kan være vanskelige å anslå. De har gått nedover de siste åra, en trend vi ikke kan regne med består. I 2021 var kostnadene kr 10526, i 2021 kr 8050 og i 2022 kr 6999. Vi har budsjettert med kr 8000 for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neufeldtsgt 3 AS. I budsjettet er det lagt opp til en økning på 10% i forhold til regnskapet for 2022.

Lån

Neufeldtsgt 3 AS har lån i Nordea.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Neufeldtsgt 3 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Neufeldtsgt 3 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AVNTQ-KPEJ5-I7YEK-IEIG-3MLA5-QKQSE



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-24 15:19:18 UTC



Penneo document key: AVNTQ-KPEJ5-I7YEK-IEIG-3MLA5-QKQSE

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>



NEUFELDTSGT 3 AS
ORG.NR. 930 859 370, KUNDENR. 9265

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	409 894	410 244	410 000	440 000
SUM DRIFTSINNEKTER		409 894	410 244	410 000	440 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 625	-13 751	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-27 145	-25 775	-26 500	-28 500
Konsulenthonorar	4	-2 640	-1 288	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-34 955	-5 045	-39 000	-44 000
Forsikringer		-34 930	-30 963	-32 200	-38 500
Kommunale avgifter	6	-71 710	-77 824	-80 100	-86 800
Energi/fyring		-6 999	-8 050	-10 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 486	-56 666	-60 000	-61 700
Andre driftskostnader	7	-10 334	-2 805	-4 200	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-254 824	-222 166	-260 000	-278 500
DRIFTSRESULTAT		155 070	188 078	150 000	161 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	500	46	0	0
Finanskostnader	9	-42 648	-31 838	-32 000	-49 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42 148	-31 792	-32 000	-49 000
ÅRSRESULTAT		112 922	156 286	118 000	112 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		112 922	156 286		



13

Neufeldtsgt 3 AS

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	809 787	809 787
SUM ANLEGGSMIDLER		809 787	809 787
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		87	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 112	49 412
Driftskonto OBOS-banken		128 546	125 822
Sparekonto OBOS-banken		21 295	21 118
SUM OMLØPSMIDLER		165 039	196 351
SUM EIENDELER		974 826	1 006 137
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 1000		106 000	106 000
Udekket tap	11	-284 131	-397 053
SUM EGENKAPITAL		-178 131	-291 053
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 124 445	1 234 329
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 124 445	1 234 329
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 365	4 965
Leverandørgjeld		13 964	51 133
Påløpte renter		11 366	6 763
Annen kortsiktig gjeld	13	816	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 511	62 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		974 826	1 006 137
Pantstillelse	14	1 775 000	1 775 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 21.02.2023
Styret i Neufeldtsgt 3 AS

Einar Johnsen /s/

Kari Gilberg /s/

Karl Henning Omre /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	409 894
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	409 894

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	-2 640

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 592
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 955

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 176
Vann- og avløpsavgift	-14 220
Renovasjonsavgift	-10 314
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-71 710

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-899
Andre fremmede tjenester	-7 278
Bank- og kortgebyr	-2 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 334

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	236
Renter av sparekonto i OBOS-banken	177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
SUM FINANSINNTEKTER	500

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-42 648
SUM FINANSKOSTNADER	-42 648

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01. bygning	355 139
Avskrevet tidligere år	-302 139
Kostpris/bokført verdi 01.01.rehabilitering	722 220
Tilgang tidligere år	1 116 250
Avskrevet tidligere år	-1 081 683
SUM BYGNINGER	809 787

Tomten er kjøpt.

Gnr.406/bnr.60

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

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-1 750 000
Nedbetalt tidligere	515 671
Nedbetalt i år	109 884
	-1 124 445
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 124 445

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember)	-816
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-816

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 124 445
TOTALT	1 124 445

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

Bygninger	809 787
TOTALT	809 787



9265 Neufeldtsgt 3 AS

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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