



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 481 261  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NÆRHETEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                       |      | 8 034 824         | 10 699 333        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>8 034 824</b>  | <b>10 699 333</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                              |      | 148 840           | 136 920           |
| Annen driftskostnad                       |      | 1 581 688         | 1 967 642         |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 730 528</b>  | <b>2 104 562</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>6 304 296</b>  | <b>8 594 770</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |      | 38 226            | 31 608            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>38 226</b>     | <b>31 608</b>     |
| Annen finanskostnad                       |      | 1 952 594         | 2 040 831         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>1 952 594</b>  | <b>2 040 831</b>  |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-1 914 368</b> | <b>-2 009 223</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 4 389 928         | 6 585 547         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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    |      | 85 850 000        | 85 850 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 85 850 000        | 85 850 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 85 850 000        | 85 850 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 214 844           | 5 989             |
| Sum fordringer                             |      | 214 844           | 5 989             |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 029 909         | 1 124 695         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 029 909         | 1 124 695         |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 244 752         | 1 130 684         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>87 094 752</b> | <b>86 980 684</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 185 000           | 185 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>185 000</b>    | <b>185 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |      | 19 597 623        | 15 207 695        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>19 597 623</b> | <b>15 207 695</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>19 782 623</b> | <b>15 392 695</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 32 401 692        | 36 694 386        |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 34 544 000        | 34 544 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>66 945 692</b> | <b>71 238 386</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>66 945 692</b> | <b>71 238 386</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 10 092            | 258 512           |
| Leverandørgjeld                   |      | 251 229           | 70 115            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 105 116           | 20 977            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>366 437</b>    | <b>349 603</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>67 312 129</b> | <b>71 587 989</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>87 094 752</b> | <b>86 980 684</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513407

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 481 261  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NÆRHETEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 990 481 261  
BORETTSLAGET NÆRHETEN

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                       |             | 8 034 824         | 10 699 333        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>8 034 824</b>  | <b>10 699 333</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                              |             | 148 840           | 136 920           |
| Annen driftskostnad                       |             | 1 581 688         | 1 967 642         |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>1 730 528</b>  | <b>2 104 562</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>6 304 296</b>  | <b>8 594 770</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |             | 38 226            | 31 608            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>38 226</b>     | <b>31 608</b>     |
| Annen finanskostnad                       |             | 1 952 594         | 2 040 831         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>1 952 594</b>  | <b>2 040 831</b>  |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-1 914 368</b> | <b>-2 009 223</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 4 389 928         | 6 585 547         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  |



Organisasjonsnr: 990 481 261  
BORETTSLAGET NÆRHETEN

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <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    |             |                   |                   |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 85 850 000        | 85 850 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |             | 85 850 000        | 85 850 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |             |                   |                   |
| Sum varer                                  |             | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                   |                   |
| Andre fordringer                           |             | 214 844           | 5 989             |
| Sum fordringer                             |             | 214 844           | 5 989             |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                   |                   |
| Sum investeringer                          |             | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             |                   |                   |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 1 029 909         | 1 124 695         |
| Sum omløpsmidler                           |             | 1 244 752         | 1 130 684         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>87 094 752</b> | <b>86 980 684</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 185 000           | 185 000           |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 185 000           | 185 000           |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                          |             | 19 597 623        | 15 207 695        |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 19 597 623        | 15 207 695        |
| Sum egenkapital                   | 19 782 623        | 15 392 695        |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld            |                   |                   |
| Gjeld til                         |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 32 401 692        | 36 694 386        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 34 544 000        | 34 544 000        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 66 945 692        | 71 238 386        |
| Sum langsiktig gjeld              | 66 945 692        | 71 238 386        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til                         |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 10 092            | 258 512           |
| Leverandørgjeld                   | 251 229           | 70 115            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 105 116           | 20 977            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 366 437           | 349 603           |
| Sum gjeld                         | 67 312 129        | 71 587 989        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>87 094 752</b> | <b>86 980 684</b> |



Organisasjonsnr: 990 481 261  
BORETTLAGET NÆRHETEN

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5751

BORETTSLAGET NÆRHETEN



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NÆRHETEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

28. mai 2025 kl. 18:30, Clarion Hotell The Edge.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Informasjon

I forkant av generalforsamlingen vil det gis informasjon fra Techem og Bravida om det nye systemet for registrering av forbruk og styring av fjernvarme (vannbåren gulvvarme).

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NÆRHETEN



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder utpekes av generalforsamlingen

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

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 signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet 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

### Vedlegg

- 1. 5751 Nærheten Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er i budsjettet 2025 satt til kr 134.000,-

### Styrets innstilling

Styrehonoraret reguleres i henhold til KPI. Fordeling av honoraret er 50% til styreleder og 25% til hver av styremedlemmene

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til Kr 134.000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret har ved 2 anledninger anmodet andelseierne om å komme med forslag på egnede kandidater. I tillegg er flere andelseiere spurt om de er villig til å tiltre styret. Frist for innsending av forslag var 22.april 2025. Ingen av de forespurte var villige til å påta seg verv og styret mottok heller ingen forslag fra andre andelseiere.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Collin Jensen

Innen tidsfristen 22.april 2025 var det fra andelseierne ikke innkommet forslag på kandidater. Avgående styreleder ønsker ikke å fortsette. Etter forslag i styremøte 30.april 2025, ble kandidaten nevnt og styreleder kontakte han. Han var villig.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Ophaug Kramvik

Styret har ikke til dette verv, innen tidsfristen, mottatt forslag fra andelseierne om kandidater. Etter anmodning fra styreleder takker han ja til gjenvalg. Jonas er vel skikket til å fortsette i styret.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odin Borg Nordgård
- Olaf Frostad

Styret har innen tidsfristen, 22.april 2025, ikke mottatt forslag fra andelseierne på kandidater til varamedlem. Avgående styreleder har derfor sagt seg villig til å inneha dette vervet for 1 år.



## Styrets årsrapport

### STYRETS ARBEID 2024

#### Administrasjon:

I tillegg til årsmøtet er det avholdt 5 styremøter i 2024. Styrets medlemmer var; Styreleder Olaf Frostad, Styremedlemmer Ingvild Svestad og Jonas Ophaug Kramvik og varamedlemmer Odin Borg Nordgård og Mette Høgtun.

#### Kommunikasjon:

Styret har i tillegg til direkte kommunikasjon med beboerne informert dem gjennom nyhetsbrev, oppslag og info og på vår digitale plattform VIBBO.

#### Vedlikeholdsarbeid:

Styret har utarbeidet en løpende vedlikeholdsplan. I 2024 ble følgende planlagte vedlikeholdsoppgaver utført; Bytting av bærewaier i heis, lysarmatur i fellesrom og tårn, Nødtelefon i heis var også planlagt byttet i 2024 fra G2- til G4/G5 nett. Byttingen ble gjennomført i februar 2025.

Styret har utført mange vedlikeholdsoppgaver hvor det ikke kreves autorisasjon. Styret har gjennomført befaring av boligmassen med uteområde og vedlikeholdsoppgavene for 2025 er oppdatert.

#### Spesielle uforutsette hendelser:

Lekkasje fra svalgang i 5 etasje til leilighet i 4.etasje. Lekkasjen oppsto som følge av manglende vedlikehold. Vi har tettet yttervegg og svalgang i etasjen og vannskadene i underliggende leilighet er utbedret.

#### Beboeraktiviteter:

Det ble gjennomført dugnad i mai 2024

#### Kommentarer til årsregnskapet:

Resultat regnskapet viser inntekts og utgiftspostene samt balansen (hva vi eier og hvordan det er finansiert, - lån og egenkapital). Borettslagets reelle inntekter er innkrevde felleskostnader og renteinntekter.

Merforbruket på post for vedlikehold skyldes vannskade i Svalgang 5.etasje.

Kr 108.000,- er i 2024 overført fra driftskonto til borettslagets sparekonto.

Likviditeten i borettslaget er tilfredsstillende

#### Vedlikeholdsplan 2025:

Styret ruller vedlikeholdsplanen og oppgavene i 2025 vil være bytting av lysarmatur i boder og tekniske rom. Dette arbeides fullføres i mai 2025. I tillegg skal tak og dekke på svalganger kontrolleres og vedlikeholdes. Styret har også som målsetting å igangsette vedlikehold av alle bæresøyler på verandaer og svalganger. Dette arbeidet er kostbart og må derfor fordeles over flere år. I forbindelse med brøyting og flyttebil er det vinteren 2024/2025 registrert skade på trappen ut mot Strandtorget og på taket over hovedinngang. Styret har kontaktet kommunen og flyttebyrået og de har erkjent ansvar. De vil for egen regning utføre nødvendig reparasjon av skadene.

#### Fjernvarme:



Borettslaget har hatt problemer med inngående fjernvarme. Etter flere feilsøkinger ble det registrert at en motorventiler var defekt og dette påvirket leveransen av fjernvarme til leilighetene. Ventilen tilhørte den delen av anlegget som eies av Kvitebjørn AS. Motorventilen ble byttet i april måned 2025.

Systemet for registrering av forbruk fjernvarme har utløpt på dato. Teknologien fungerer ikke og målingene er upresise.

Bedriften som leverte anleggene, er konkurs og teknologien kan ikke vedlikeholdes. Vi har sammen med borettslaget På Første Rad 2, som har samme tekniske løsninger og problemer som oss, vært i kontakt med leverandører for levering av ny teknologi.

Styringssystemet i leiligheten tilhører leilighetene og ikke borettslaget.

For at kostnaden for andelseierne ikke skal øke drastisk har styrene i borettslagene På Første Rad 2 og Nærheten valgt å leie utstyret i 10 år. Leietiden er lik avskrivningstid.

Dette vil øke den månedlige felleskostnaden med ca. Kr 115,- pr måned

Brannvarslingssystem:

Nærheten borettslag rekvirerte kontroll av Brann og varslingssystemet høsten 2024. Ved gjennomgang ble det registrert at vi har et felles system med Garasjesameiet og borettslaget På Første Rad 2. Pålagt årlig kontroller og vedlikehold var ikke gjennomført på mange år. Protokoll manglet, og det ble registrert flere avvik. Borettslagene og Garasjesameiet ble, i møte, enige om at hovedansvaret for årlig kontroll og vedlikehold utføres av Garasjesameiet, Brannvarslingssystemet omfatter alarmer og sensorer i boder og tekniske rom i borettslagene samt hovedtale med nød batteri, sensorer, nødlis og alarmer i garasjen. Den økonomiske fordelingsnøkkel blir 80% på Garasjesameiet og 10% på hver av borettslagene.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NÆRHETEN.

| Årsregnskapet består av:  | Etter vår mening:  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

**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 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 borettslaget 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 11:41:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SXUDF-C30JZ-ELXU5-JZJT7-TD7L7-JYUHD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.



## BORETTSLAGET NÆRHETEN ORG.NR. 990 481 261, KUNDENR. 5751

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

### DISPONIBLE MIDLER

|  | Note | 2024           | 2023             |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>781 081</b> | <b>1 166 407</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 4 389 928      | 6 585 547        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15   | -968 890       | -175 381         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 14   | -3 323 804     | -6 795 492       |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>97 234</b>  | <b>-385 326</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>878 315</b> | <b>781 081</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 1 244 752      | 1 130 684        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -366 437       | -349 603         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>878 315</b> | <b>781 081</b>   |



## BORETTSLAGET NÆRHETEN ORG.NR. 990 481 261, KUNDENR. 5751

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 2 921 484         | 2 216 212         | 3 619 824         | 2 817 660         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 789 536         | 1 636 740         | 1 738 176         | 1 896 340         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 50 889            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>4 711 020</b>  | <b>3 903 841</b>  | <b>5 358 000</b>  | <b>4 714 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -18 330           | -16 920           | -16 920           | -18 330           |
| Styrehonorar                       | 4    | -130 510          | -120 000          | -120 000          | -134 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -6 412            | -9 928            | -10 500           | -11 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -98 960           | -94 110           | -99 300           | -104 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -13 823           | -14 438           | -15 000           | -15 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -463 295          | -845 360          | -371 500          | -535 000          |
| Forsikringer                       |      | -197 358          | -133 138          | -145 800          | -230 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -498 812          | -487 648          | -487 648          | -542 000          |
| Kostnader sameie                   |      | -66 960           | -66 960           | -70 300           | -70 000           |
| Energi/fyring                      |      | -12 205           | -103 602          | -115 000          | -120 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -120 429          | -114 996          | -114 996          | -125 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -103 434          | -97 463           | -117 800          | -114 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 730 528</b> | <b>-2 104 562</b> | <b>-1 684 764</b> | <b>-2 018 830</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      |                   |                   |                   |                   |
|                                    |      | <b>2 980 492</b>  | <b>1 799 278</b>  | <b>3 673 236</b>  | <b>2 695 170</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 3 323 804         | 6 795 492         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>6 304 296</b>  | <b>8 594 770</b>  | <b>3 673 236</b>  | <b>2 695 170</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 38 226            | 31 608            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 11   | -1 952 594        | -2 040 831        | -2 382 000        | -1 828 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-1 914 368</b> | <b>-2 009 223</b> | <b>-2 382 000</b> | <b>-1 828 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>4 389 928</b>  | <b>6 585 547</b>  | <b>1 291 236</b>  | <b>867 170</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 4 389 928         | 0                 |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 0                 | 6 585 547         |                   |                   |



## BORETTSLAGET NÆRHETEN ORG.NR. 990 481 261, KUNDENR. 5751

### BALANSE

|                                 | Note | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 12   | 79 600 000        | 79 600 000        |
| Tomt                            |      | 6 250 000         | 6 250 000         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>85 850 000</b> | <b>85 850 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 204 583           | 1 495             |
| Andre kortsiktige fordringer    | 13   | 10 261            | 4 494             |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 359 382           | 577 538           |
| Driftskonto OBOS-banken II      |      | 1                 | 8 622             |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 670 526           | 538 535           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>1 244 752</b>  | <b>1 130 684</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>87 094 752</b> | <b>86 980 684</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 37 * 5 000 |      | 185 000           | 185 000           |
| Opptjent egenkapital            | 14   | 19 597 623        | 15 207 695        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>19 782 623</b> | <b>15 392 695</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 15   | 32 401 692        | 36 694 386        |
| Borettsinnskudd                 | 16   | 34 544 000        | 34 544 000        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>66 945 692</b> | <b>71 238 386</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 251 229           | 70 115            |
| Påløpte renter                  |      | 10 092            | 178 909           |
| Påløpte avdrag                  |      | 0                 | 79 603            |
| Energiavregning                 | 17   | 105 116           | 20 977            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>366 437</b>    | <b>349 603</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>87 094 752</b> | <b>86 980 684</b> |
| Pantstillelse                   | 18   | 85 850 000        | 85 850 000        |
| Garantiansvar                   |      | 0                 | 0                 |

Tromsø, 22.04.2025  
Styret i Borettslaget Nærheten

Olaf Frostad /s/

Jonas Ophaug Kramvik /s/

Ingvild Svestad /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat 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 andelseiernes side inntektføres 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**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 595 340        |
| Kabel-TV                             | 114 996          |
| Garasjeleie                          | 75 600           |
| Leie garasje                         | 3 600            |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 2 924 165        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | -2 681           |
| Overført til kapitalkostnader        | -2 921 484       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 789 536</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -18 330        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-18 330</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 510. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 823        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-13 823</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -131 757        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -114 834        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 695          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -145 023        |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -67 688         |
| Kostnader dugnader                | -2 299          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-463 295</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -129 567        |
| Vann- og avløpsavgift         | -192 418        |
| Renovasjonsavgift             | -176 827        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-498 812</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -3 000          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -10 404         |
| Renhold ved firmaer              | -70 033         |
| Andre fremmede tjenester         | -10 817         |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -2 500          |
| Andre kontorkostnader            | -3 033          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 439          |
| Velferdskostnader                | -1 208          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-103 434</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 179         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 23 370        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 12 677        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>38 226</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -1 952 594        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>               | <b>-1 952 594</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2008 | 79 600 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>79 600 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.200/bnr.2461

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |               |
|---|---------------|
| Avregningskonto IN                      | 10 261        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>10 261</b> |

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital         | 2 443 390         |
| Egenkapital fra IN tidligere | 14 436 233        |
| Egenkapital fra IN 2024      | 3 323 804         |
| Reduksjon EK fra IN          | -605 804          |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>19 597 623</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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****OBOS-BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2013                     | -51 306 000        |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 175 381            |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 968 890            |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 14 436 233         |
| Nedbetalt i år, IN                   | 3 323 804          |
|                                      | -32 401 692        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>   | <b>-32 401 692</b> |

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Saldo 1.1                  | -34 544 000        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-34 544 000</b> |

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -296 000        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-296 000</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Fjernvarme           | 277 800        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>277 800</b> |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Avregnes 2025              | -86 916         |
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-105 116</b> |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd          | 34 544 000        |
| Pantelån                 | 32 401 692        |
| Bregnede IN-forpliktelse | 17 154 233        |
| <b>TOTALT</b>            | <b>84 099 925</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 79 600 000        |
| Tomt          | 6 250 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>85 850 000</b> |



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25

Selskapsnummer: 5751 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NÆRHETEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier 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.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.