



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 943 304
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Kjønvsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		415 495	351 022
Sum inntekter		415 495	351 022
Kostnader			
Annen driftskostnad		187 854	158 929
Sum kostnader		187 854	158 929
Driftsresultat		227 641	192 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 112	3 889
Sum finansinntekter		3 112	3 889
Annen finanskostnad		71 013	131 416
Sum finanskostnader		71 013	131 416
Netto finans		-67 901	-127 527
Ordinært resultat før skattekostnad		159 740	64 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 740	64 566
Årsresultat		159 740	64 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 740	64 566
Sum overføringer og disponeringer		159 740	64 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 466 240	9 466 240
Sum varige driftsmidler		9 466 240	9 466 240
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 466 240	9 466 240
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 209	7 344
Sum fordringer		8 209	7 344
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 320	122 042
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 320	122 042
Sum omløpsmidler		183 529	129 386
SUM EIENDELER		9 649 769	9 595 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 432 899	1 273 159
Sum opptjent egenkapital		1 432 899	1 273 159
Sum egenkapital		1 457 899	1 298 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 525 884	3 641 346
Øvrig langsiktig gjeld		4 615 000	4 615 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 140 884	8 256 346
Sum langsiktig gjeld		8 140 884	8 256 346
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		415	388
Leverandørgjeld		37 385	20 378
Annen kortsiktig gjeld		13 186	20 355
Sum kortsiktig gjeld		50 986	41 121
Sum gjeld		8 191 870	8 297 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 649 769	9 595 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329183

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 943 304
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Kjørsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 988 943 304
BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		415 495	351 022
Sum inntekter		415 495	351 022
Kostnader			
Annen driftskostnad		187 854	158 929
Sum kostnader		187 854	158 929
Driftsresultat		227 641	192 093
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 112	3 889
Sum finansinntekter		3 112	3 889
Annen finanskostnad		71 013	131 416
Sum finanskostnader		71 013	131 416
Netto finans		-67 901	-127 527
Ordinært resultat før skattekostnad		159 740	64 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 740	64 566
Årsresultat		159 740	64 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 740	64 566
Sum overføringer og disponeringer		159 740	64 566



Organisasjonsnr: 988 943 304
BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 466 240	9 466 240
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 466 240	9 466 240
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 209	7 344
Sum fordringer		8 209	7 344
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 320	122 042
Sum omløpsmidler		175 320	122 042
Sum omløpsmidler		183 529	129 386
SUM EIENDELER		9 649 769	9 595 626
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 432 899	1 273 159



Sum opptjent egenkapital	1 432 899	1 273 159
Sum egenkapital	1 457 899	1 298 159
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 525 884	3 641 346
Øvrig langsiktig gjeld	4 615 000	4 615 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 140 884	8 256 346
Sum langsiktig gjeld	8 140 884	8 256 346
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	415	388
Leverandørgjeld	37 385	20 378
Annen kortsiktig gjeld	13 186	20 355
Sum kortsiktig gjeld	50 986	41 121
Sum gjeld	8 191 870	8 297 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 649 769	9 595 626



Organisasjonsnr: 988 943 304
BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Borettslaget Neufeldtsgt. 1

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 8. mai 2022

Selskapsnummer: 9264





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Neufeldtsgt. 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9264>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel leveres til styreleder innen 8. mai kl. 09:00.

Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Neufeldtsgt. 1



Sak 1

Konstituering - 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 2

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av digital møteleder

Styrets innstilling

Styret foreslår at Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Sak 3

Konstituering - Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Johanne Dalemark er valgt.



Sak 4

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. 9264 Brl Neufeldtsgt. 1 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johanne Dalemark

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- August Rolfsen
- Jonas Andersen Nyrønning

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Opheim Sauar
- Frank Karlsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Karlsen	Brattørkaia 17 A
Styremedlem	Jonas Andersen Nyrønning	Neufeldts Gate 1
Styremedlem	August Rolfsen	Neufeldts Gate 1
Varamedlem	Anne Aam	Neufeldts Gate 1
Varamedlem	Åsmund Opheim Sauar	Neufeldts Gate 1

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Neufeldtsgt. 1

Borettslaget består av 5 andelsleiligheter.

Borettslaget Neufeldtsgt. 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988943304, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Neufeldts Gate 1

Gårds- og bruksnummer:

406 58

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Neufeldtsgt. 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 415 495. Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 187 854.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsett.

Resultat

Årets resultat på kr 159 740 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerer for IN-innbetalinger er kr 159 740.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 132 543 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 41 500 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettet med litt høyere kommunale avgifter enn beregnet for hele 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med litt høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 368. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Neufeldtsgt. 1.

Lån

Borettslaget Neufeldtsgt. 1 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Neufeldtsgt. 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Neufeldtsgt. 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Penneo Dokumentnøkkel: J1MEY-16QQ7-B6W7B-W57DH-H4ZPW-WZJ8C



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J1MEY-16QQ7-B6W7B-W57DH-H4ZPW-WZ8C



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 07:07:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J1MEY-16QQ7-B6W7B-W57DH-H4ZPW-WZJ8C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet med Penneo validator: <https://penneo.com/validate>

10 av 22 dokumenter med Brønnøysundregist. Årsrapport med regnskap.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	88 265	108 020	88 265	132 542
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	159 740	64 566	208 640	115 965
Tillegg for nye langsiktige lån 13	0	3 670 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-115 462	-3 754 321	-116 000	-115 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	44 278	-19 755	92 640	965
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	132 543	88 265	180 905	133 507
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	183 529	129 386		
Kortsiktig gjeld	-50 986	-41 121		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	132 543	88 265		



BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1 ORG.NR. 988 943 304, KUNDENR. 9264

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		32 133	0	0	190 308
Innkrevde felleskostnader	2	383 362	415 080	415 000	224 692
Andre inntekter		0	-64 058	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		415 495	351 022	415 000	415 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-1 410	-1 410
Styrehonorar		0	0	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	3	-12 075	-6 250	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-18 080	-17 830	-18 200	-18 500
Konsulenthonorar	4	-1 931	0	0	-1 500
Drift og vedlikehold	5	-14 135	-13 317	-46 500	-41 500
Forsikringer		-35 449	-23 732	-24 000	-31 500
Kommunale avgifter	6	-56 064	-51 388	-51 600	-57 425
Energi/fyring		-6 975	-6 956	-7 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 276	-28 276	-29 400	-32 100
Andre driftskostnader	7	-12 869	-11 180	-11 750	-14 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-187 854	-158 929	-206 360	-224 035
DRIFTSRESULTAT		227 641	192 093	208 640	190 965
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 112	3 889	0	0
Finanskostnader	9	-71 013	-131 416	0	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-67 901	-127 527	0	-75 000
ÅRSRESULTAT		159 740	64 566	208 640	115 965
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 740	64 566		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	9 466 240	9 466 240
SUM ANLEGGSMIDLER		9 466 240	9 466 240
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 794	7 344
Andre kortsiktige fordringer	11	415	0
Driftskonto OBOS-banken		161 968	108 719
Sparekonto OBOS-banken		13 352	13 323
SUM OMLØPSMIDLER		183 529	129 386
SUM EIENDELER		9 649 769	9 595 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 * 5000		25 000	25 000
Opptjent egenkapital	12	1 432 899	1 273 159
SUM EGENKAPITAL		1 457 899	1 298 159
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 525 884	3 641 346
Borettsinnskudd	14	4 615 000	4 615 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 140 884	8 256 346
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 169
Leverandørgjeld		37 385	20 378
Påløpte renter		415	388
Annen kortsiktig gjeld	15	13 186	13 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 986	41 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 649 769	9 595 626
Pantstillelse	16	8 285 000	8 285 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 06.04.2022

Styret i Borettslaget Neufeldtsgt. 1

Frank Karlsen /s/

Jonas Andersen Nyrønning /s/

August Rolfsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	383 362
Kapitalkostnader på IN-lån	31 718
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	415
Overført til kapitalkostnader	-32 133
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	383 362

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 075.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
SUM KONSULENTHONORAR	-1 931

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-7 556
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 578
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 135

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 233
Vann- og avløpsavgift	-14 397
Feieavgift	-1 604
Renovasjonsavgift	-13 830
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-56 064

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 543
Renhold ved firmaer	-9 100
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-78
Bank- og kortgebyr	-2 099
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 869

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	29
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 083
SUM FINANSINNTEKTER	3 112

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 788
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 225
SUM FINANSKOSTNADER	-71 013

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	9 466 240
SUM BYGNINGER	9 466 240

Tomten er kjøpt.

Gnr.406/bnr.58

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto renter	415
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	415

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 432 899
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 432 899

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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (dette er et IN-lån)

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 670 000
Nedbetalt tidligere	28 654
Nedbetalt i år	115 462
	-3 525 884
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 525 884

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-4 615 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 615 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon innbetaling beboer, tilbakebetalt 03.01.2022	-13 186
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 186

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 615 000
Pantelån	3 525 884
TOTALT	8 140 884

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 466 240
TOTALT	9 466 240



Annem informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har sørget for ordinær drift av borettslaget. Det har ikke pågått noe ekstraordinært arbeid.

Styret

Styret har e-post: neufeldtsgt1@styerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Renhold

Borettslaget har avtale med TIO Hjelpeservice om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78343753. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.22

Selskapsnummer: 9264 **Selskapsnavn:** Borettslaget Neufeldtsgt. 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</p> <p>Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner</p> <p>Johanne Dalemark er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Johanne Dalemark

Styremedlem (2 skal velges)

August Rolfsen

Jonas Andersen Nyrønning

Varamedlem (2 skal velges)

Åsmund Opheim Sauar

Frank Karlsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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