



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 699 333	8 433 425
Sum inntekter		10 699 333	8 433 425
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	129 480
Annen driftskostnad		1 967 642	1 379 083
Sum kostnader		2 104 562	1 508 563
Driftsresultat		8 594 770	6 924 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 608	18 055
Sum finansinntekter		31 608	18 055
Annen finanskostnad		2 040 831	1 265 535
Sum finanskostnader		2 040 831	1 265 535
Netto finans		-2 009 223	-1 247 480
Resultat før skattekostnad		6 585 547	5 677 382
Årsresultat		6 585 547	5 677 382
Totalresultat		6 585 547	5 677 382
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 585 547	5 677 382
Sum overføringer og disponeringer		6 585 547	5 677 382



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 850 000	85 850 000
Sum varige driftsmidler		85 850 000	85 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 850 000	85 850 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 989	18 921
Sum fordringer		5 989	18 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 695	1 351 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 695	1 351 646
Sum omløpsmidler		1 130 684	1 370 568
SUM EIENDELER		86 980 684	87 220 568

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 207 695	8 622 148
Sum opptjent egenkapital		15 207 695	8 622 148
Sum egenkapital		15 392 695	8 807 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 694 386	43 665 259
Øvrig langsiktig gjeld		34 544 000	34 544 000
Sum annen langsiktig gjeld		71 238 386	78 209 259
Sum langsiktig gjeld		71 238 386	78 209 259
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		258 512	9 284
Leverandørgjeld		70 115	52 883
Annen kortsiktig gjeld		20 977	141 994
Sum kortsiktig gjeld		349 603	204 161
Sum gjeld		71 587 989	78 413 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 980 684	87 220 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482953

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 990 481 261
BORETTSLAGET NÆRHETEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 699 333	8 433 425
Sum inntekter		10 699 333	8 433 425
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	129 480
Annen driftskostnad		1 967 642	1 379 083
Sum kostnader		2 104 562	1 508 563
Driftsresultat		8 594 770	6 924 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 608	18 055
Sum finansinntekter		31 608	18 055
Annen finanskostnad		2 040 831	1 265 535
Sum finanskostnader		2 040 831	1 265 535
Netto finans		-2 009 223	-1 247 480
Resultat før skattekostnad		6 585 547	5 677 382
Årsresultat		6 585 547	5 677 382
Totalresultat		6 585 547	5 677 382
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 585 547	5 677 382
Sum overføringer og disponeringer		6 585 547	5 677 382



Organisasjonsnr: 990 481 261
BORETTSLAGET NÆRHETEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		85 850 000	85 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 850 000	85 850 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 989	18 921
Sum fordringer		5 989	18 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 124 695	1 351 646
Sum omløpsmidler		1 130 684	1 370 568
SUM EIENDELER		86 980 684	87 220 568
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		15 207 695	8 622 148



Sum opptjent egenkapital	15 207 695	8 622 148
Sum egenkapital	15 392 695	8 807 148
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 694 386	43 665 259
Øvrig langsiktig gjeld	34 544 000	34 544 000
Sum annen langsiktig gjeld	71 238 386	78 209 259
Sum langsiktig gjeld	71 238 386	78 209 259
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	258 512	9 284
Leverandørgjeld	70 115	52 883
Annen kortsiktig gjeld	20 977	141 994
Sum kortsiktig gjeld	349 603	204 161
Sum gjeld	71 587 989	78 413 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 980 684	87 220 568



Organisasjonsnr: 990 481 261
BORETTSLAGET 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5751

Nærheten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nærheten Borettslag

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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Quality Saga Hotell i Tromsø.

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.

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. Tillegg og justeringer av borettslagets Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nærheten Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

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 protokollvitne velges 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 Årsrapport Nærheten Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret - Økning av styrehonoraret for perioden 2024/2025 fra kr 120.000,- til Kr 130.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.



Sak 7

Tillegg og justeringer av borettslagets Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Pkt 1 Justering av innledning
- Pkt 1.2.2 Nytt punkt «De som skal drive med korttidsutleie/airbnb skal melde til styret på, nærheten@styrerrommet.no, når, hvor lenge og hvem som skal leie samt kontaktinformasjon til leierne.»
- Pkt 2.2 Nytt punkt «Dersom det oppdages skadedyr i leiligheten, som veggdyr, sølvkre. kakkelakker eller lignende skal det umiddelbart meldes til Styret.
- Andelseieren skal for egen regning sørge for desinfeksjon.»
- Gjeldende pkt 2.2, 2.3 og 2.4 bli nye pkt 2.3, 2.4 og 2.5

Forslag til vedtak

Husordensreglene justeres i tråd med styrets forslag.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

- Styreleder Olaf Frostad

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Ingvild Svestad

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Jonas Ophaug Kramvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mette Høgtun
- Odin Borg Nordgård

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Tor Kristian Antonsen	Karisvingen 41 9012 Tromsø
Styremedlem	Tommy Helgesen	Hjalmar Johansens Gate 142
Styremedlem	Alexander W Moe	Selnesveien 45 9042 Laksvatn
Varamedlem	Olaf Frostad	Hjalmar Johansens Gate 162
Varamedlem	Mette Høgtun	Hjalmar Johansens Gate 126

Fra ekstraordinær generalforsamling 12.oktober 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Olaf Frostad	Hjalmar Johansens Gate 162
Styremedlem	Andreas Bårdsen	Hjalmar Johansens Gate 132
Styremedlem	Ingvild Svestad	Hjalmar Johansens gate 166
Varamedlem	Jonas Ophaug Kramvik	Hjalmar Johansens Gate 158
Varamedlem	Mette Høgtun	Hjalmar Johansens Gate 126

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: narheten@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 Nærheten Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Nærheten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990481261, og ligger i TROMSØ kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 2461

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.

Nærheten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Borettslagets styre ble valgt på generalforsamlingen 24. mai 2023. På ekstraordinær generalforsamling 12.oktober 2023 ble det valgt nytt styre da 2 av styremedlemmene, styreleder og et styremedlem var flyttet. Styret har gjennomført 3 styremøter i 2023 hvorav 2 er gjennomført etter bytte av styre 12. oktober 2023.

Under følger oppsummering av saker styret har arbeidet med i 2023:

- Styret har håndtert henvendelser fra borettslagets andelseiere/beboere
- I mangel av vaktmester har styret utført nødvendig vedlikehold som ikke krever autorisasjon
- Styret har samhandlet med borettslaget På første rad II, Garasjesameiet og Strandkanten bydel
- Styret har gjennomført befaring/vernerunde og registrert og prioritert fremtidig vedlikehold
- Styret har gjennomført 1.post i planlagt vedlikehold, Maling av yttervegger og innvendig maling av fellesrom og trapperom samt bytting av trykktank for vannbåren varme.
- Styret har utarbeidet vedlikeholdsplan for 2024 – 2026
- Styret har etter pålegg fra generalforsamlingen starte oppryddingen av uhjemlet utleie. 2 eieforhold er avsluttet ved salg. De resterende uhjemlede utleieforhold avsluttes sommeren 2024.
- Styret har foretatt fortløpende kontroll og godkjenning av fakturaer
- Styret har fulgt opp leverandører
- I mangel av HMS-plan har styret startet arbeidet med HMS-plan for Nærheten borettslag
- Styret har utført ukentlig kontroll av trykk i varmeanlegget til borettslaget
- Styret har etter oppdrag fra generalforsamlingen gjennomført kontroll og oppdatering av beboerliste.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalinntekter som følge av rentøkning på borettslagets lån.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn planlagt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkning på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i TROMSØ kommune

Det er budsjettert med samme kommunale avgifter som faktiske kostnader i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nærheten Borettslag.

Lån

Nærheten Borettslag har lån i OBOS-banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2024.

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 NÆRHETEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NÆRHETEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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.



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

2024-04-26 11:15:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FLX8V-6SO2W-M7NFE-N6O10-V4Z22-6XAVT

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).

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/validator>

13 av 26

5751 Årsrapport Nærheten Borettslag.pdf



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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 166 407	929 260	1 166 407	781 081
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 585 547	5 677 382	92 919	1 291 236
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-175 381	0	-280 000	-1 238 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-6 795 492	-5 440 235	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-385 326	237 147	-187 081	53 236
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	781 081	1 166 407	979 326	834 317
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 130 684	1 370 568		
Kortsiktig gjeld	-349 603	-204 161		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	781 081	1 166 407		



Nærheten Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 216 212	1 265 362	2 062 254	3 619 824
Innkrevde felleskostnader	2	1 636 740	1 721 592	1 636 746	1 738 176
Andre inntekter	3	50 889	6 236	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 903 841	2 993 190	3 699 000	5 358 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-9 480	-9 480	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 928	-8 362	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-94 110	-90 478	-94 200	-99 300
Konsulenthonorar	7	-14 438	-3 826	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-845 360	-135 635	-563 500	-371 500
Forsikringer		-133 138	-116 125	-127 800	-145 800
Kommunale avgifter	9	-487 648	-449 199	-468 601	-487 648
Kostnader sameie		-66 960	-62 640	-63 000	-70 300
Energi/fyring	10	-103 602	-133 892	-119 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 996	-274 471	-120 000	-114 996
Andre driftskostnader	11	-97 463	-104 456	-112 500	-117 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 104 562	-1 508 563	-1 823 081	-1 684 764
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 799 278	1 484 627	1 875 919	3 673 236
Innbetalt andel fellesgjeld		6 795 492	5 440 235	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 594 770	6 924 862	1 875 919	3 673 236
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 608	18 055	0	0
Finanskostnader	13	-2 040 831	-1 265 535	-1 783 000	-2 382 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 009 223	-1 247 480	-1 783 000	-2 382 000
ÅRSRESULTAT		6 585 547	5 677 382	92 919	1 291 236
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 585 547	5 677 382		



Nærheten Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	79 600 000	79 600 000
Tomt		6 250 000	6 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		85 850 000	85 850 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 495	691
Andre kortsiktige fordringer	15	4 494	18 230
Driftskonto OBOS-banken		577 538	584 183
Driftskonto OBOS-banken II		8 622	8 622
Sparekonto OBOS-banken		538 535	758 842
SUM OMLØPSMIDLER		1 130 684	1 370 568
SUM EIENDELER		86 980 684	87 220 568
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 5 000		185 000	185 000
Annen egenkapital	16	15 207 695	8 622 148
SUM EGENKAPITAL		15 392 695	8 807 148
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 694 386	43 665 259
Borettsinnskudd	18	34 544 000	34 544 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 238 386	78 209 259
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 115	52 883
Påløpte renter		178 909	9 284
Påløpte avdrag		79 603	0
Energiavregning	19	20 977	141 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		349 603	204 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 980 684	87 220 568
Pantstillelse	20	85 850 000	85 850 000
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 25.04.2024

Styret i Borettslaget Nærheten

Olaf Frostad /s/

Andreas Bårdsen /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	1 442 544
Kabel-TV	114 996
Garasjeleie	75 600
Leie garasje	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	2 104 448
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	111 764
Overført til kapitalkostnader	-2 216 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 636 740

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning 2022	50 889
SUM ANDRE INNTEKTER	50 889

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 928.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 438
SUM KONSULENTHONORAR	-14 438



Nærheten Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-622 008
Drift/vedlikehold VVS	-15 383
Drift/vedlikehold elektro	-12 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 370
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 957
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 003
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-86 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 940
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-845 360

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-128 602
Vann- og avløpsavgift	-188 901
Renovasjonsavgift	-170 145
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-487 648

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-12 071
Fjernvarme	-91 531
SUM ENERGI / FYRING	-103 602

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 166
Driftsmateriell	-2 601
Renhold ved firmaer	-66 943
Andre fremmede tjenester	-10 167
Andre kontorkostnader	-605
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 463



Nærheten Borettslag

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 293
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 556
SUM FINANSINNTEKTER	31 608

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 040 831
SUM FINANSKOSTNADER	-2 040 831

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2008	79 600 000
SUM BYGNINGER	79 600 000

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: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	4 494
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 494

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	840 132
Egenkapital fra IN tidligere	7 640 741
Egenkapital fra IN 2023	6 795 492
Reduksjon EK fra IN	-68 670
SUM ANNEN EGENKAPITAL	15 207 695

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Nærheten Borettslag

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til første forfall 30.11.

Renter 31.12.23: 5,50 % løpetid 30 år

Opprinnelig 2013	-51 306 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	175 381
Nedbetalt tidligere, IN	7 640 741
Nedbetalt i år, IN	6 795 492
	-36 694 386
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-36 694 386

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-BANKEN AS	Første avdrag er 30/11-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2023	
37		2 350
4402		2 400
4206, 4504		3 500
4203		3 550
4306		3 700
4303		3 750
4406		3 850
4403		3 900
4503, 4506		4 050
4508		4 200
4201		4 250
4204, 4208		4 300
		4 350
4202, 4301, 4308		4 500
4305		4 550
4401		4 750
4405, 4408		4 800
4501		4 950
4505		5 000
4207		5 150
4601		5 300
4307		5 350
4407		5 600
4302		5 650
4507		5 850
4502		6 150
4602		6 350
4304		6 400
4404		6 600
4604		7 250



Nærheten Borettslag

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-34 544 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 544 000

NOTE: 19

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-244 200
SUM INNETEKTER	-244 200

KOSTNADER

Fjernvarme	223 223
SUM KOSTNADER	223 223

SUM ENERGIAVREGNING	-20 977
----------------------------	----------------

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: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 544 000
Pantelån	36 694 386
Påløpte avdrag	79 603
Beregnete IN-forpliktelser	14 367 563
TOTALT	85 685 552

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 600 000
Tomt	6 250 000
TOTALT	85 850 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82576429. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 5751 Selskapsnavn: Nærheten Borettslag

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
E-post: oef@obos.no

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