



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 484 910
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 034 696	920 887
Sum inntekter		1 034 696	920 887
Kostnader			
Lønnskostnad		59 638	59 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 845	24 845
Annen driftskostnad		577 389	2 214 802
Sum kostnader		661 872	2 299 557
Driftsresultat		372 824	-1 378 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 839	1 850
Sum finansinntekter		1 839	1 850
Annen finanskostnad		103 693	60 170
Sum finanskostnader		103 693	60 170
Netto finans		-101 854	-58 320
Ordinært resultat før skattekostnad		270 970	-1 436 990
Ordinært resultat etter skattekostnad		270 970	-1 436 990
Årsresultat		270 970	-1 436 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 970	-1 436 989
Sum overføringer og disponeringer		270 970	-1 436 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 799 098	5 799 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		912 900	937 745
Sum varige driftsmidler		6 711 998	6 736 843
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 711 998	6 736 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 844	43 325
Sum fordringer		32 844	43 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		326 963	1 718 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 963	1 718 930
Sum omløpsmidler		359 807	1 762 255
SUM EIENDELER		7 071 805	8 499 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 291 829	1 020 859
Sum opptjent egenkapital		1 291 829	1 020 859
Sum egenkapital		1 294 829	1 023 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 458 444	5 643 351
Øvrig langsiktig gjeld		226 800	226 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 685 244	5 870 151
Sum langsiktig gjeld		5 685 244	5 870 151
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 661	2 477
Leverandørgjeld		56 325	1 578 571
Skyldige offentlige avgifter		287	288
Annen kortsiktig gjeld		29 460	23 753
Sum kortsiktig gjeld		91 733	1 605 089
Sum gjeld		5 776 977	7 475 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 071 806	8 499 099



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371491

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 484 910
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21
Forretningsadresse: v/ Eiendomsforvaltning AS
Olav Tryggvasons gate 40
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTLAGET NYHEIMSVEGEN 21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 034 696	920 887
Sum inntekter		1 034 696	920 887
Kostnader			
Lønnskostnad		59 638	59 910
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 845	24 845
Annen driftskostnad		577 389	2 214 802
Sum kostnader		661 872	2 299 557
Driftsresultat		372 824	-1 378 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 839	1 850
Sum finansinntekter		1 839	1 850
Annen finanskostnad		103 693	60 170
Sum finanskostnader		103 693	60 170
Netto finans		-101 854	-58 320
Ordinært resultat før skattekostnad		270 970	-1 436 990
Ordinært resultat etter skattekostnad		270 970	-1 436 990
Årsresultat		270 970	-1 436 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 970	-1 436 989
Sum overføringer og disponeringer		270 970	-1 436 989



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 799 098	5 799 098
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		912 900	937 745
Sum varige driftsmidler		6 711 998	6 736 843
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 711 998	6 736 843
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 844	43 325
Sum fordringer		32 844	43 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		326 963	1 718 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 963	1 718 930
Sum omløpsmidler		359 807	1 762 255
SUM EIENDELER		7 071 805	8 499 098
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 291 829	1 020 859
Sum opptjent egenkapital	1 291 829	1 020 859
Sum egenkapital	1 294 829	1 023 859
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 458 444	5 643 351
Øvrig langsiktig gjeld	226 800	226 800
Sum annen langsiktig gjeld	5 685 244	5 870 151
Sum langsiktig gjeld	5 685 244	5 870 151
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 661	2 477
Leverandørgjeld	56 325	1 578 571
Skyldige offentlige avgifter	287	288
Annen kortsiktig gjeld	29 460	23 753
Sum kortsiktig gjeld	91 733	1 605 089
Sum gjeld	5 776 977	7 475 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 071 806	8 499 099



Organisasjonsnr: 964 484 910
BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Borettslaget Nyheimsveien 21

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 25. mars 2023

Selskapsnummer: 9267





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nyheimsveien 21

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 22. mars kl. 18:00 og lukker 25. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9267>

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.

Innlevering av stemmeseddel

Stemmeseddel må leveres til styreleder Kjøll Arne Stene's postkasse i 21 D innen fristen.

Valg av styre

Styreleder Kjøll Arne Stene og styremedlem Rune Lagesen ønsker ikke gjenvalg for en ny periode. Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne kandidater til nytt styre. Valg av nytt styre utgår derfor på ordinær generalforsamling, men vil bli gjennomført på et senere tidspunkt på en ekstraordinær generalforsamling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,



Styret i Borettslaget Nyheimsveien 21



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Kjell Arne Stene velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hege Iversen og Camilla Hagen velges som protokollvitner.

Sak 3

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 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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Arne Stene	Nyheimsvegen 21 D
Nestleder	Rune Aavik Lagesen	Nyheimsvegen 21 D
Styremedlem	Camilla Hagen	Nyheimsvegen 21 C
Varamedlem	Bjarne Lesund	Nyheimsvegen 21 B

Valgkomiteen

Hege Iversen og Pia-Cathrine Iversen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 93 40 79 65, og e-post nyheimsveien@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Borettslaget Nyheimsveien 21

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Borettslaget Nyheimsveien 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964484910, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

17 290

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 Nyheimsveien 21 har ingen fast ansatte, men to midlertidig ansatte som utfører plenklipping. Det er ikke registrert skader eller ulykker som følge av utførelsen av arbeidsoppgaver.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EIDE REVISJON AS.



Styrets arbeid

Det har blitt gjennomført 5 styremøter. Temaer på møtene har vært ulike som blant annet gikk på daglige drift av borettslaget, vurderinger for å ivareta tilfredsstillende økonomi og ivareta beboernes interesser. Vi vil ikke gå inn på enkeltsaker med tanke på personvernet.

Borettslaget har brukt mye av egne midler i bygging av redskapsbod og elbilladere. Styret har gjort en ny avtale med brøyting/strøing. Denne vil vurderes på nytt sommeren 2023. Ellers er det ikke gjort noen nye avtaler.

Forestående vedlikehold i kommende periode på 1-5 år vil være nye tørkestativ, vedlikehold av inngangspartier, maling av kjellergulv/redskapsbod/gjerder, utskifting av elektrisk anlegg i kjeller samt annet uforutsett vedlikehold/repasjon.

En annen målsetting er at styret anbefaler at BL bygger opp en egenkapital på minst kr.500.000,- for å dekke opp uforutsette utgifter, for å unngå å ta opp lån som igjen øker husleien.

Borettslaget gjennomførte dugnad i slutten av april. Vi satte opp ulike mål for denne ettermiddagen, men fikk ikke gjennomført alle mål, da flere beboere var fraværende denne ettermiddagen. Dette er egentlig en god mulighet til å bli kjent og bygge sosialt fellesskap.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger 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.

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 2023

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

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 20% på vann og avløp
- 10% på renovasjon
- 5% på eiendomsskatten
- uendret feieavgift

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nyheimsveien 21.

Lån

Borettslaget Nyheimsveien 21 har 1 lån i Husbanken og 1 lån i Obos Boligkreditt AS. 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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyheimsveien 21

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyheimsveien 21 som viser et overskudd på kr 270 970. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 21. februar 2023
Eide Revisjon AS

Harry Eide
Statsautorisert revisor

Vedlegg Mellomila 93A
7018 Trondheim

Telefon: 97 03 49 56
E-post: harry@ciderevisjon.no

Forbrukeravdelingen
Bankgiro: 4200.41.27484

Statsautorisert revisjonsselskap
Årsrapport for regnskapsåret 2022.pdf
Medlem av Den norske Revisorforening



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		157 166	399 930	157 166	268 074
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		270 970	-1 436 989	186 910	204 522
Fradrag for tilgang driftsmidler		0	-53 500	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	13	24 845	24 845	7 000	7 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 974 986	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-184 907	-752 106	-218 000	-169 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		110 908	-242 764	-24 090	42 522
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		268 074	157 166	133 076	310 596
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		359 807	1 762 255		
Kortsiktig gjeld		-91 733	-1 605 089		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		268 074	157 166		



BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21 ORG.NR. 964 484 910, KUNDENR. 9267

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	995 664	905 136	996 000	1 095 000
Andre inntekter	3	39 032	15 751	0	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 034 696	920 887	996 000	1 130 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 638	-29 910	-29 090	-29 678
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-24 845	-24 845	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-53 445	-50 750	-55 000	-57 000
Drift og vedlikehold	7	-23 064	-1 698 823	-120 000	-100 000
Forsikringer		-66 233	-62 719	-72 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-227 869	-204 275	-209 000	-246 000
Energi/fyring		-24 495	-24 623	-21 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 771	-121 131	-130 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-43 137	-43 481	-44 000	-45 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-661 872	-2 299 557	-727 090	-783 478
DRIFTSRESULTAT		372 824	-1 378 669	268 910	346 522
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 839	1 850	0	0
Finanskostnader	11	-103 693	-60 170	-82 000	-142 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 854	-58 320	-82 000	-142 000
ÅRSRESULTAT		270 970	-1 436 989	186 910	204 522
Til opptjent egenkapital		270 970	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 436 989		



Borettslaget Nyheimsveien 21

BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 21, ORG.NR. 964 484 910

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 799 098	5 799 098
Andre varige driftsmidler	13	912 900	937 745
SUM ANLEGGSMIDLER		6 711 999	6 736 844
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-3 179	2 368
Forskuddsbetalte kostnader		33 523	31 363
Andre kortsiktige fordringer	14	2 500	9 594
Driftskonto OBOS-banken		270 104	1 662 543
Sparekonto OBOS-banken		56 859	56 387
SUM OMLØPSMIDLER		359 807	1 762 255
SUM EIENDELER		7 071 806	8 499 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 125		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		1 291 829	1 020 859
SUM EGENKAPITAL		1 294 829	1 023 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 458 444	5 643 351
Borettsinnskudd	16	226 800	226 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 685 244	5 870 151
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 257	21 783
Leverandørgjeld		56 325	1 578 571
Skyldige offentlige avgifter	17	287	288
Påløpte renter		5 661	2 477
Annen kortsiktig gjeld	18	5 203	1 970
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 733	1 605 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 071 806	8 499 098
Pantstillelse	19	6 300 000	6 300 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.02.2023

Styret i Borettslaget Nyheimsvegen 21

Kjell Arne Stene /s/

Camilla Hagen /s/

Rune Aavik Lagesen /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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	995 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	995 664

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lading el-biler	35 798
Inntektsført gammelt forskudd	3 234
SUM ANDRE INNETEKTER	39 032



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 040
Arbeidsgiveravgift	-7 337
Yrskesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 638

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-7 800
Drift/vedlikehold elektro	-4 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 140
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 064

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-120 937
Vann- og avløpsavgift	-58 691
Feieavgift	-6 987
Renovasjonsavgift	-41 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-227 869



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 250
Snørydding	-25 000
Andre fremmede tjenester	-293
Trykksaker	-1 250
Drivstoff biler, maskiner osv.	-496
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 513
Bank- og kortgebyr	-2 774
Velferdskostnader	-1 562
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 137

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	364
Renter av sparekonto i OBOS-banken	472
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 003
SUM FINANSINNTEKTER	1 839

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-42 644
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 049
SUM FINANSKOSTNADER	-103 693

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 01.01.	918 957
Avskrevet tidligere år	-514 069
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	5 394 210
SUM BYGNINGER	5 799 098

Tomten er kjøpt.

Gnr.17/bnr.290

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



Borettslaget Nyheimsveien 21

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Kostpris 2018	35 061	
Avskrevet tidligere	-28 048	
Avskrevet i år	-7 012	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	53 500	
Avskrevet tidligere	-17 833	
Avskrevet i år	-17 833	
		17 834
Parkeringsplasser		
Kostpris 2015	895 065	
		895 065
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		912 900

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-24 845**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse for tillitsvalgte		2 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 500

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	626 641	
Nedbetalt i år	130 080	
		-3 543 279

OBOS-BANKEN, OBOS BOLIGKREDITT FRA 17.02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 974 986	
Nedbetalt tidligere	4 994	
Nedbetalt i år	54 827	
		-1 915 165

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 458 444**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-226 800
SUM BORETTSINNSKUDD		-226 800



Borettslaget Nyheimsveien 21

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-287
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-287

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 040
Gebyrer	70
Påløpte kostnader (strøm desember)	-3 233
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 203

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	226 800
Pantelån	5 458 444
TOTALT	5 685 244

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

Bygninger	5 799 098
TOTALT	5 799 098



Borettslaget Nyheimsveien 21

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3341180. 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.23

Selskapsnummer: 9267 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nyheimsveien 21

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 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Kjell Arne Stene velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hege Iversen og Camilla Hagen velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

For

Mot

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.