



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 29.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		395 532	380 820
Sum inntekter		395 532	380 820
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		106 596	99 736
Annen driftskostnad		254 829	218 311
Sum kostnader		361 425	318 047
Driftsresultat		34 107	62 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	67
Sum finansinntekter		137	67
Annen finanskostnad		39 038	52 646
Sum finanskostnader		39 038	52 646
Netto finans		-38 901	-52 579
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 794	10 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 794	10 194
Årsresultat		-4 794	10 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 794	10 193
Sum overføringer og disponeringer		-4 794	10 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		809 787	916 383
Sum varige driftsmidler		809 787	916 383
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		809 787	916 383
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 921	12 591
Sum fordringer		13 921	12 591
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 043	143 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 043	143 769
Sum omløpsmidler		121 964	156 360
SUM EIENDELER		931 751	1 072 743

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 000	106 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		553 339	548 545
Sum opptjent egenkapital		-553 339	-548 545
Sum egenkapital		-447 339	-442 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 319 330	1 452 719
Sum annen langsiktig gjeld		1 319 330	1 452 719
Sum langsiktig gjeld		1 319 330	1 452 719
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 524	10 572
Leverandørgjeld		21 270	22 939
Annen kortsiktig gjeld		4 965	29 062
Sum kortsiktig gjeld		59 759	62 573
Sum gjeld		1 379 089	1 515 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		931 750	1 072 747



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 743189

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 859 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Neufeldtsgt 3 AS
Forretningsadresse: v/AS Eiendomsforvaltning
Olav Tryggvasons gate 40
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 29.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.09.2021



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		395 532	380 820
Sum inntekter		395 532	380 820
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		106 596	99 736
Annen driftskostnad		254 829	218 311
Sum kostnader		361 425	318 047
Driftsresultat		34 107	62 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	67
Sum finansinntekter		137	67
Annen finanskostnad		39 038	52 646
Sum finanskostnader		39 038	52 646
Netto finans		-38 901	-52 579
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 794	10 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 794	10 194
Årsresultat		-4 794	10 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 794	10 193
Sum overføringer og disponeringer		-4 794	10 193



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		809 787	916 383
Sum varige driftsmidler		809 787	916 383

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		809 787	916 383
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		13 921	12 591
Sum fordringer		13 921	12 591

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 043	143 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 043	143 769

Sum omløpsmidler		121 964	156 360
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		931 751	1 072 743
----------------------	--	----------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 000	106 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		553 339	548 545



Sum opptjent egenkapital	-553 339	-548 545
Sum egenkapital	-447 339	-442 545
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 319 330	1 452 719
Sum annen langsiktig gjeld	1 319 330	1 452 719
Sum langsiktig gjeld	1 319 330	1 452 719
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 524	10 572
Leverandørgjeld	21 270	22 939
Annen kortsiktig gjeld	4 965	29 062
Sum kortsiktig gjeld	59 759	62 573
Sum gjeld	1 379 089	1 515 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	931 750	1 072 747



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

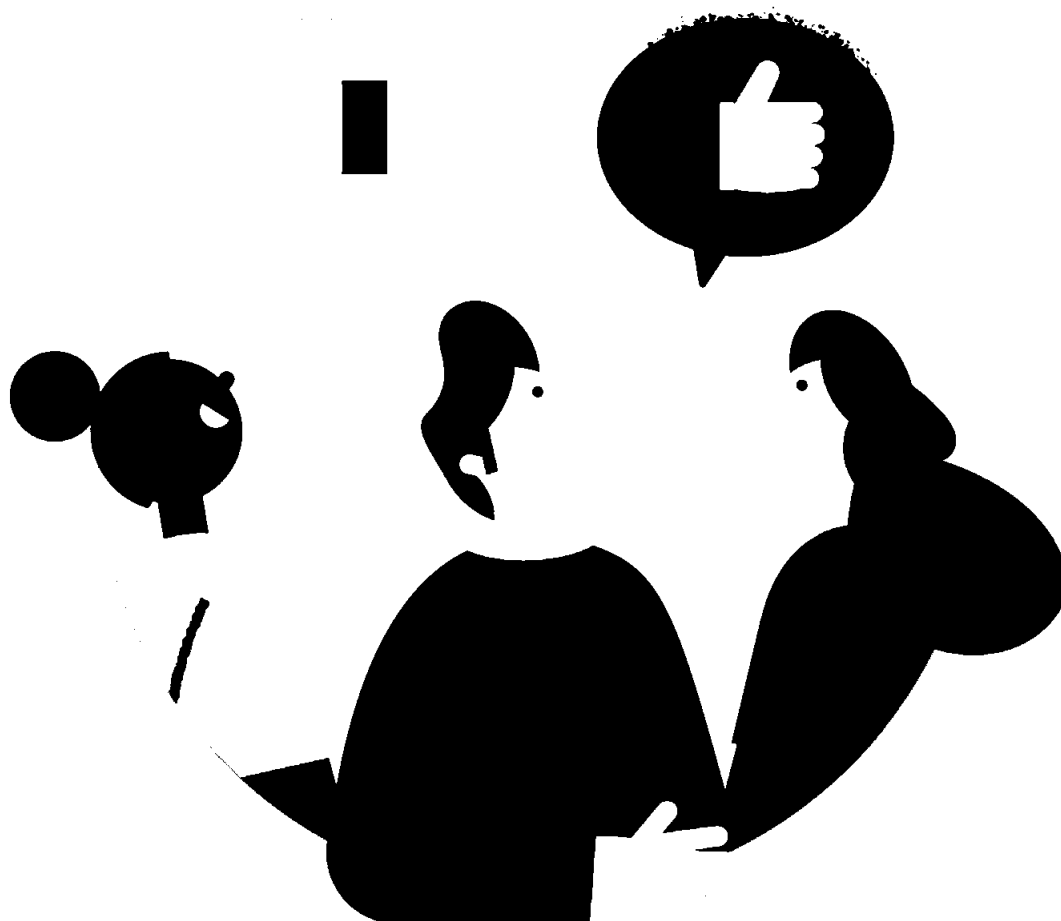
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Neufeldtsgt 3 AS

Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 29. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Neufeldtsgt 3 AS. Avstemningen åpner 22. juni kl. 09:00 og lukker 29. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/9265>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Bytte av revisor
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Neufeldtsgt 3 AS

Einar Johnsen

Kari Gilberg

Karl Henning Omre



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari Gilberg og Merete Myklebost velges.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat (et underskudd på kr. 4794) ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 9265 Årsrapport Neufeldtsgt 3 AS.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Neufeldtsgt 3 AS

Aksjeselskapet består av sju leiligheter og ett foreningslokale knytta til aksjer. Neufeldtsgt 3 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930859370, og ligger i Trondheim kommune med adresse Neufeldts gate 3. Gårds- og bruksnummer er 406/60.

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Neufeldtsgt 3 AS 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. Aksjeselskapets revisor er Eide revisjon AS.



Styrets arbeid

Ordinær generalforsamling ble avholdt digitalt i perioden 13. juni-22. juni 2020. Det var ett innkommet forslag til årsmøtet; styret foreslo en husleieøkning på 8,6% ekskl. kabel-TV/internett. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer i 2020.

Det ble avholdt 4 styremøter med 8 forskjellige saker i løpet av året, hvorav kun én sak ikke var en standard styresak. Den ene saken gjaldt rehabilitering av det ene pipeløpet i huset. Som årsberetning for 2019 omtalte, ble det høsten 2019 konstatert sprekker i det ene keramiske pipeløpet, og Trøndelag brann- og redningstjeneste nedla fyringsforbud inntil pipa var rehabilitert. Pipa ble rehabilitert i februar 2020 av Varmeforum Montasje AS ved at det ble satt inn et pipeløp av stål. Kostnadene ved nytt pipeløp beløp seg til 56 150,- kr.

Flere av beboerne hadde de siste åra opplevd problemer med lukke- og åpne-mekanismene på vinduene og verandadørene. Kojo AS ble engasjert og justerte vinduene og dørene til en pris av 2 042,- kr.

Det ble avholdt to dugnader i gården i 2020; én om våren og én om høsten. Dugnadene bestod av de vanlige aktivitetene; vask, rydding, maling, kontroll av brannapparater og hagearbeid.

Vårt engasjement i AS Eiendomsforvaltning var fra 1. januar 2020 fullt ut overført til OBOS Eiendomsforvaltning.

Det var ingen overdragelser av aksjer i Neufeldtsgt 3 AS i 2020.

Tillitsvalgte

Selskapets styreleder og styremedlemmer eier aksjer i selskapet slik:

Styreleder Einar Eng Johnsen	16 aksjer á 1000,- kr
Styremedlem Kari Gilberg	16 aksjer á 1000,- kr
Styremedlem Henning Omre (aksjer sammen med Marit Nareid)	16 aksjer á 1000,- kr
Varamedlem Ida Feilberg	16 aksjer á 1000,- kr
Varamedlem Merete Myklebost	16 aksjer á 1000,- kr

Selskapets øvrige aksjonærer pr. 31/12-2020 er:

Lina Munkhaugen	16 aksjer á 1000,- kr
Trøndelag krets av Norges speiderforbund	6 aksjer á 1000,- kr
Katrine Barli Evensen	4 aksjer á 1000,- kr

Avtaleforhold

- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.
- Revisor: Eide Revisjon AS
- Forsikring: If (polise nr.1166234)
- Strømnett: Tensio
- Fellesstrøm: TrøndelagKraft
- Fjernsyn og bredbånd: Telenor



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 395 532.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 361 425.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 794 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 62 205.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til egenkapital

Økningene i husleie 1. april 2015, 1. januar 2016, 1. april 2018 og 1. juli 2020 ble gjennomført for å kunne håndtere den negative egenkapitalen i tillegg til å dekke de løpende utgiftene. Virkelig verdi av selskapets eiendom anses å være høyere enn bokført verdi, og dette overstiger underbalansen.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 42 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er lagt til grunn en prisstigning på 2%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 23 700. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neufeldtsgt 3 AS.

Lån

Neufeldtsgt 3 AS har lån i Nordea.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,40%. Løpetiden er 15 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Neufeldts gt 3 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Neufeldts gt 3 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 794. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.



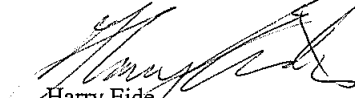
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

TRONDHEIM, 26. mai 2021
Eide Revisjon AS



Harry Eide
Statsautorisert revisor



Neufeldtsgt 3 AS

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	395 532	380 820	0	410 000
SUM DRIFTSINNEKTER		395 532	380 820	0	410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger		-106 596	-99 736	0	0
Revisjonshonorar	3	-750	-9 000	0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-25 420	-26 002	0	-26 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	4	-59 874	-19 183	0	-42 000
Forsikringer		-22 931	-20 789	0	-23 700
Kommunale avgifter	5	-77 882	-77 952	0	-80 100
Energi/fyring		-10 526	-13 556	0	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 866	-50 365	0	-55 700
Andre driftskostnader	6	-3 580	-1 460	0	-3 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		-361 425	-318 043	0	-253 350
DRIFTSRESULTAT		34 107	62 777	0	156 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	137	67	0	0
Finanskostnader	8	-39 038	-52 646	0	-32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 901	-52 579	0	-32 000
ÅRSRESULTAT		-4 794	10 198	0	124 650
Overføringer:					
Udekket tap		-4 794			



Neufeldtsgt 3 AS

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	809 787	916 383
SUM ANLEGGSMIDLER		809 787	916 383
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 851	12 591
Driftskonto OBOS-banken		86 971	0
Sparekonto OBOS-banken		21 072	0
Innestående i andre banker		0	134 553
SUM OMLØPSMIDLER		121 964	147 144
SUM EIENDELER		931 751	1 063 527
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 1000		106 000	106 000
Udekket tap	10	-553 339	-548 545
SUM EGENKAPITAL		-447 339	-442 545
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 319 330	1 452 719
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 319 330	1 452 719
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 965	0
Leverandørgjeld		21 270	22 939
Påløpte renter		6 731	10 572
Påløpte avdrag	11	26 793	0
Annen kortsiktig gjeld		0	19 842
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 759	53 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		931 751	1 063 527
Pantstillelse		1 775 000	1 452 719
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 26.05.2021

Styret i Neufeldtsgt 3 AS

Einar Johnsen /s/

Kari Gilberg /s/

Karl Henning Omre /s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	395 532
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	395 532

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Selskapet har endret regnskapsprinsipp for kostnadsføring av revisjonshonorar.

Tidligere har kostnadsført revisjonshonorar vært basert på en avsetning.

I framtiden vil revisjonshonoraret bli kostnadsført det året som fakturaene er datert.

Virkingen i overgangsåret er at bare differansen mellom avsatt og virkelig honorar blir ført i regnskapet. Honorar for 2019 er betalt med kr 8 750, avsatt beløp var kr 8 000.



Neufeldtsgt 3 AS

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 176
Kostnader dugnader	-506
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-59 874

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

NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-49 623
Vann- og avløpsavgift	-16 587
Feieavgift	-1 358
Renovasjonsavgift	-10 314
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-77 882

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-1 638
Bank- og kortgebyr	-1 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 580

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	40
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter bank	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
SUM FINANSINNTEKTER	137

NOTE: 8

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-39 020
Renter på leverandørgjeld	-18
SUM FINANSKOSTNADER	-39 038



Neufeldtsgt 3 AS

NOTE: 9

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 01.01 bygning	355 139
Avskrevet tidligere år	-302 139
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	722 220
Tilgang tidligere år	1 116 250
Avskrevet tidligere år	-975 087
Avskrevet i år	-106 596
SUM BYGNINGER	809 787

Tomten er kjøpt.

Gnr.406/bnr.60

Rehabilitering er avskrevet med betalte avdrag på lån i tråd med tidligere praksis.

NOTE: 10

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-1 750 000
Nedbetalt tidligere	297 281
Nedbetalt i år	106 596
	-1 346 123
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 346 123

Andel restlån Nordea ført som kortsiktig gjeld (påløpt avdrag)

-26 973



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har e-post: neufeldtsgt3@styrerommet.no

Vibbo

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

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos forretningsfører på e-post: Stig.Tore.Vigdal@obos.no.

Nøkkelleverandør er Certego AS.

NB! Følgende bør være klart før bestilling:

- Antall nøkler
- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Andelsnummer/leilighetsnummer
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes pr. oppkrav (ekstra kostnad ca. kr. 150), eller
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3341281. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020:

Nytt indre pipeløp (stålrør) i den nordre pipa (56 150,- kr; Varmeforum Montasje AS)

2015:

Malte huset inkl. vinduene utvendig. Arbeid utført av John A. Riseth (nå Aukan og Blekesøien AS) for 301 115,- kr. Noen halvratne bord rundt vinduene ble bytta ut i sammenheng med malearbeidet. Noe murer- og sparkelarbeid, spesielt med verandaene, ble gjort i samband med malearbeidet.

2015:

Renoverte yttertaket. Alle skifersteiner ble tatt av og 20% av dem ble erstatta med nye. Det ble lagt ny papp og nye lektere under skifersteinen. Der det var skader, ble bord under pappen skifta ut.

Fem nye takvinduer på loftet ble satt inn.

Blikkenslagerarbeid (piper, luftkanaler, takrenner, nedløpsrenner, snøfangere)

Kostnad: 818 466,- kr (Byes Kobber og Blikk)

2015:

Ny isolasjon og plater på gavlvegg over nabohus mot sør i forbindelse med vannlekkasje i Neufeldts gate 1. Kostnad: 175 000,- kr. (Byes Kobber og Blikk)

2014:

Nytt elektrisk anlegg på loftet (37 500,- kr (Ranum Elektro)

2014:

Utbedring av vannskade i leilighet 4 og i speiderlokalet under. I tillegg ny fuktsperre (membran) på golvet i speiderlokalet (386 614,- kr; NRS Miljø AS)

2010:

Nye indre keramiske pipeløp i begge pipene (127 500,- kr; Re-con)



Neufeldtsgt 3 AS

2008-2009: Oppussing av trapperommet: Vegger, tak, dører, vinduer, gelender og lister ble malt. Ytterdør ble pussa og lakkert. Nytt golvbelegg på trappetrinn og repos. Sprukket golve på grunnplanen ble meisla bort, golvet avretta og nytt belegg lagt på. (235 000,- kr; John A Riseth)

2007:
Sokkel, fellesverandaer og baktrapp malt.

2002:
Søndre pipe over taket revet ned og ny pipe murt opp (Aasmund Riise)

2002:
Forsterkning av det elektriske anlegget mellom hovedsikringsskap i sokkeletasje og hver enkelt leilighets sikringsskap. Oppgradering av hver leilighets hovedsikring fra 20 A til 45 A. Alle sikringsskap ble oppgradert og utstyrt med automatsikringer. Fjeldseth AS utførte arbeidet.

2001:
Nye låssylindere i inngangsdørene til alle leilighetene slik at låsene kom inn i samme system som låser til postkassene og ytterdørene.

2000:
Nytt hovedavløpsrør fra huset til kloakkledning i gata (Søbstad)

2000:
Nye taklamper på vaskeloft

1999:
Nye ringeklokker med porttelefon

1998:
Isolering av gavlvegger og sokkeletasje mot Neufeldts gate.
Ny trappeavsats med varmekabler foran inngangsdøra.
Skiferheller og gelender på trapp mot bakgården.
Nye utelamper og lamper i oppgangen.
Ytterdøra pussa og lakkert.
(Aasmund Riise)

1997:
Maling av ytterveggene mot Neufeldts gate og bakgården.
Nye takrenner.
Nye snøfangere mot bakgården.
Nye låser i ytterdørene.

1993:
Graving og drenering foran huset (mot Neufeldts gate). Plass foran huset asfaltert

1988:
Nye vinduer og dører (Nordan-vinduer) (256 000,- kr; Byggmester Kirknes)
Snøfangere over hele fronten og over inngangen på baksida (25 200,- kr)



Sak 4

Bytte av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Neufeldtsgt. 3 AS betalte kr. 8750 i revisjonshonorar til Eide revisjon for revidering av regnskapet i 2019. Vi har gjennom OBOS fått tilbud på revisjon fra BDO AS, med et årlig revisjonshonorar på kr. 4700 (se vedlagte avtale). Dette blir altså over kr. 4000 billigere for oss.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i betydelig forskjell i revisjonshonorar foreslår styret i Neufeldtsgt. 3 AS følgende vedtak: Generalforsamlingen velger BDO AS som selskapets revisor.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger BDO AS som selskapets revisor.

Vedlegg

1. Tilbud revisjonshonorar Neufeldtsgt 3 AS for 2021.pdf



TILBUD PÅ REVISJON FOR BOLIGSELSKAPER TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2021

Oslo, 26.10.2020





Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
oslo@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

3. juni 2021

TILBUD PÅ REVISJONSHONORAR FOR NEUFELDTSGT 3 AS TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2021

Under forutsetning av at de rutiner som OBOS har etablert benyttes (jmf. vedlegg) og at regnskap og styrets beretning og behandling er i tråd med lov- og vedtektsbestemmelser, kan vi tilby ordinær revisjon utført og honoraret beregnet til:

kr 4.700 inkl. mva.

Honoraret justeres årlig.

Vi gjør oppmerksom på at det vil bli tilleggsfakturering etter nedlagt tid hvis vi for eksempel må skrive brev/mail ifm revisjonen (f.eks. etterlyse styreprotokoller, årsmøteprotokoller m.m.), regnskapet blir korrigert, nødvendig telefonkontakt for å få gjennomført revisjonen, signere i Altinn, telefoner fra styret eller forretningsfører m.m.

Vi gjør også oppmerksom på at fastprisen kun gjelder når OBOS Eiendomsforvaltning AS har ført regnskapet for hele regnskapsåret.

Pris for bistand ut over grunnhonorar: Faktureres på timebasis etter gjeldende timepris.

Til orientering så er vi bl.a. revisor for mange av boligselskapene hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, TOBB, Brækhus Dege og OBF AS.

Om det er ytterligere spørsmål i sakens anledning, vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal /s/
registrert revisor



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
oslo@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Vedlegg til tilbudsbrev vedr. OBOS sine rutiner

Vår pris er basert på at OBOS sine rutiner følges. Dette innbefatter at vi må få tilsendt følgende til 1. gangsrevisjonen fra styret evt. forretningsfører/regnskapsfører ihht avtale mellom boligselskapet og forretningsfører / regnskapsfører:

- Styremøtereferater for hele regnskapsåret (dvs. 01.01.- 31.12)
- Årsmøteprotokoll / generalforsamlingsprotokoll fra sist avholdte årsmøte/generalforsamling
- Hvis selskapet har /har hatt store vedlikeholdskostnader og inngått kontrakter med entreprenører må disse vedlegges til 1.gangsrevisjonen.
- Avstemminger av inntekter som ikke ligger i husleiesystemet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 OSLO
Tlf. 23 11 91 00

www.bdo.no



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styret består av tre medlemmer pluss to varamedlemmer. Varamedlemmene velges hvert år, mens styremedlemmene inkl. styreleder velges for to år av gangen. I år skal både styreleder og ett styremedlem velges for neste to-årsperiode.

Innstilling

Det er kommet inn kun ett kandidat-forslag til hver av vervene.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Einar Eng Johnsen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Kari Gilberg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Lina Munkhaugen

Merete Myklebust



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.