



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 516 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBRYNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 877516652

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 029 250	5 735 562
Sum inntekter		5 029 250	5 735 562
Kostnader			
Lønnskostnad		209 031	199 561
Annen driftskostnad		3 602 920	3 286 712
Sum kostnader		3 811 951	3 486 273
Driftsresultat		1 217 299	2 249 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		267 520	217 612
Sum finansinntekter		267 520	217 612
Annen finanskostnad		798 519	706 048
Sum finanskostnader		798 519	706 048
Netto finans		-530 999	-488 436
Resultat før skattekostnad		686 300	1 760 853
Årsresultat		686 300	1 760 853
Totalresultat		686 300	1 760 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		686 300	1 760 853
Sum overføringer og disponeringer		686 300	1 760 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		123 180 764	123 180 764
Sum varige driftsmidler		123 180 764	123 180 764
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		123 180 764	123 180 764
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 266	11 020
Andre fordringer		29 359	16 084
Sum fordringer		38 625	27 104
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 699 594	5 925 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 699 594	5 925 061
Sum omløpsmidler		5 738 219	5 952 165
SUM EIENDELER		128 918 983	129 132 929

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 300	8 300
Sum innskutt egenkapital		8 300	8 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 711 170	30 024 870
Sum opptjent egenkapital		30 711 170	30 024 870
Sum egenkapital		30 719 470	30 033 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 007 456	13 580 593
Øvrig langsiktig gjeld		85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld		98 158 156	98 731 293
Sum langsiktig gjeld		98 158 156	98 731 293
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 258	4 211
Leverandørgjeld		37 098	355 425
Annen kortsiktig gjeld		1	8 829
Sum kortsiktig gjeld		41 357	368 465
Sum gjeld		98 199 513	99 099 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 918 983	129 132 929



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543442

Enheten

Organisasjonsnummer: 877 516 652
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NESBRYNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 029 250	5 735 562
Sum inntekter		5 029 250	5 735 562
Kostnader			
Lønnskostnad		209 031	199 561
Annen driftskostnad		3 602 920	3 286 712
Sum kostnader		3 811 951	3 486 273
Driftsresultat		1 217 299	2 249 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		267 520	217 612
Sum finansinntekter		267 520	217 612
Annen finanskostnad		798 519	706 048
Sum finanskostnader		798 519	706 048
Netto finans		-530 999	-488 436
Resultat før skattekostnad		686 300	1 760 853
Årsresultat		686 300	1 760 853
Totalresultat		686 300	1 760 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		686 300	1 760 853
Sum overføringer og disponeringer		686 300	1 760 853



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	123 180 764	123 180 764
--	-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

	123 180 764	123 180 764
--	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	123 180 764	123 180 764
--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer

Kundefordringer

	9 266	11 020
--	-------	--------

Andre fordringer

	29 359	16 084
--	--------	--------

Sum fordringer

	38 625	27 104
--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	5 699 594	5 925 061
--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	5 699 594	5 925 061
--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

	5 738 219	5 952 165
--	-----------	-----------

SUM EIENDELER

	128 918 983	129 132 929
--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	8 300	8 300
--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital

	8 300	8 300
--	-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	30 711 170	30 024 870
Sum opptjent egenkapital	30 711 170	30 024 870
Sum egenkapital	30 719 470	30 033 170
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 007 456	13 580 593
Øvrig langsiktig gjeld	85 150 700	85 150 700
Sum annen langsiktig gjeld	98 158 156	98 731 293
Sum langsiktig gjeld	98 158 156	98 731 293
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 258	4 211
Leverandørgjeld	37 098	355 425
Annen kortsiktig gjeld	1	8 829
Sum kortsiktig gjeld	41 357	368 465
Sum gjeld	98 199 513	99 099 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	128 918 983	129 132 929



Organisasjonsnr: 877 516 652
NESBRYNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Generalforsamling 2025

Innkalling

S.nr. 2954

NESBRYNET BORETTSLAG



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

Til andelseierne i Nesbrynet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 8. april 2025 kl. 19.00 i Lørenskog hus møterom Framtida/Snippen i 8. etg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nesbrynet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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. Innkommet forslag
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Lørenskog, 3.3.2025

Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfeld

Christin Helen Unhjem

Trude J. Bråthen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marit Solfjeld velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

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 signereprotokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått.
Som protokollvitner ble nn og nn foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen 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.



Sak 6

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre vedtektene punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt slik:

Gammel tekst:

(3) *Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, aquastopp samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dørtelefonanlegg fra ytterdør og frem til andelseiers apparat vedlikeholdes av borettslaget.*

Ny tekst:

(3) *Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, aquastopp samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dørtelefonanlegget vedlikeholdes av borettslaget.*

Hensikten er å samle ansvaret for alle deler av dørtelefonanlegget på borettslaget.

Styrets innstilling

Endringen av vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak

Endringen av vedtektene vedtas.



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til styret foreslås satt til kr 187 600,-

Honoraret til styret justeres i henhold til Konsumprisindeksen – fra januar 2024 til januar 2025, justert opp til nærmeste 100kr.

Basishonoraret er kr. 183 200,- som sist ble endret på tilsvarende måte for 2023/24 samt årene før det.

Dette vil innebære at honoraret til styret for 2024/2025 økes til kr. 187 600.

Styret fordeler honoraret selv.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen for styret settes til kr 187 600,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 187 600,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer. Forslaget til styresammensetning innebærer at alle tre blokker er representert. Begge kjønn skal være representert.

Det skal velges 2 delegater og 2 varadelegater til BORI's generalforsamling i juni 2025.

I tillegg skal det velges tre representanter til valgkomité, en representant fra hver blokk. Begge kjønn skal være representert.

Roller og kandidater:

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Solfjeld
Valgkomiteens forslag



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christin Helen Unhjem
Valgkomiteens forslag

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Skui
Valgkomiteens forslag
- Jarle Søgård
Valgkomiteens forslag

Valg av 2 delegater til BORI's generalforsamling. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegater:

- Marit Solfeld
Valgkomiteens forslag
- Christin Unhjem
Valgkomiteens forslag

Valg av 2 varadelegater til BORI's generalforsamling. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegater:

- Trude Johnsrud Bråthen
Valgkomiteens forslag
- Christian Skui
Valgkomiteens forslag

Valg av valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hege Bye Gram
Valgkomiteens forslag
- Bjørn Harald Eide
Valgkomiteens forslag
- Lisbeth Dahl
Valgkomiteens forslag



ÅRSRAPPORT FOR 2024

2954 - Nesbrynet borettslag

1	TILLITSVALGTE	8
1.1	STYRET	8
1.2	VÅLGKOMITEEN	8
1.3	GENERALFORSAMLING BORI	8
2	GENERELLE OPPLYSNINGER OM NESBRYNET BORETTSLAG	8
2.1	FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON	8
3	KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024	9
3.1	INNETEKTER	9
3.2	KOSTNADER	9
3.3	RESULTAT	9
3.4	INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)	9
3.5	DISPONIBLE MIDLER	9
4	KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025	10
4.1	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	10
4.2	KOMMUNALE AVGIFTER I LØRENSKOG KOMMUNE	10
4.3	ENERGIKOSTNADER	10
4.4	FORSIKRING	10
4.5	LÅN	10
4.6	INNSKUDDSRENTE I OBOS-BANKEN (PR. 13.2.2025)	10
4.7	FELLESKOSTNADER	10
5	REVISJONSBERETNING	11
6	ÅRSREGNSKAP 2024	12
7	STYRETS ARBEID	20
8	ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET	21
9	REGISTRERINGSBLANKETT	24



1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

1.1 Styret

Leder	Marit Solfeld	Nesåsveien 9
Styremedlem	Christin Helen Unhjem	Nesåsveien 19
Styremedlem	Trude Johnsrud Bråthen	Nesåsveien 15
Varamedlem	Christian Skui	Nesåsveien 11
Varamedlem	Henrik Børke	Nesåsveien 9

1.2 Valgkomiteen

Bjørn-Harald Eide	Nesåsveien 19
Hege Bye Gram	Nesåsveien 19
Gerd Lisbeth Dahl	Nesåsveien 13

1.3 Generalforsamling BORI

Delegater til Generalforsamlingen i BORI har vært:

Marit Solfeld og Christin H. Unhjem med varadelegat Trude J. Bråthen og Henrik Børke.

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

2 Generelle opplysninger om Nesbrynet Borettslag

Borettslaget består av 83 andelsleiligheter og er tilknyttet BORI BBL.

Nesbrynet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877516652, og ligger i LØRENSKOG kommune med adresse Nesåsveien 9-19.

Gårds- og bruksnummer er 88/34.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget har ingen ansatte.

2.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er statsautorisert revisor Arve Willumsen.

Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.



3 Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

3.1 Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 4 880 917,-. Dette er kr. 13 917,- høyere enn budsjettet.

Finansinntektene er kr. 87 520,- høyere enn budsjettet og skyldes at rentene har økt vesentlig mer enn vi forventet høsten 2023.

Andre inntekter består av innbetalt feieavgift fra to andelseiere som har pipe.

3.2 Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 3 811 951,- som er kr. 130 072,- høyere enn budsjettet.

Hovedårsaken er kostnader til ny Aquadren utenfor nr. 11, reparering av gjerde ned mot nr. 15 + ny port samt mindre bygningsmessige reparasjoner.

3.3 Resultat

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

3.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 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.

3.5 Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2024 kr. 5 696 862,- og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under punkt 4, "Kommentarer til budsjett for 2025".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



4 Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

4.1 Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med noe større vedlikehold enn det vi kan få på våre heiser.

Vi har en overvåkingsavtale med Takråd AS. De inspiserer våre tak og gjør småreparasjoner en gang pr. år. Styret følger deres anbefalinger vedr. tidspunkt for renovering av tak.

4.2 Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

De kommunale avgiftene er redusert med 1,4% i 2025. For 2025 ble det budsjettert med det beløp som ble vedtatt av kommunen i desember.

Dette er en av fordelene ved å ha OBOS som forretningsfører framfor BORI, vi trenger egentlig ikke å slutføre budsjettet før i februar. Det medfører at vi til en viss grad kan budsjettere med eksakte beløp basert på vedtak eller mottatt faktura.

4.3 Energikostnader

Energikostnadene har gått kraftig ned også i 2024. Delvis pga. stønad fra staten, men også pga. at varmeovnene i oppgangene blir holdt på 8 grader. Det at vi holder branndørene lukket når det er veldig kaldt hjelper også. Vi har kun brukt 51,1% av det vi budsjetterte med. Vi har likevel valgt å budsjettere med et beløp som er noe høyere enn forbruk i 2024.

4.4 Forsikring

Forsikringspremien for 2025 har økt med 11%. Budsjettsummen er i henhold til mottatt faktura. Vi har avtale med Protector.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.

4.5 Lån

Nesbrynet Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente, pr. 14.2.2025 er den på 5,99% p.a.

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

4.6 Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.2.2025)

Driftskonto	0,55 % p.a.
Vanlig Sparekonto	3,70 % p.a.
Sparekontoen Nibor90	4,87 % p.a.

4.7 Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene ukes med 3% i 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

5 Revisjonsberetning



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nesbrynet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesbrynet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor



6 Årsregnskap 2024

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 583 699	5 201 954
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		686 300	1 760 853
Fradrag for avdrag på langs. lån		-424 804	-492 414
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	1	-148 333	-886 694
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		113 163	381 745
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 696 862	5 583 700
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 738 219	5 952 165
Kortsiktig gjeld		-41 357	-368 465
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 696 862	5 583 700



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

NESBRYNET BORETTSLAG ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 223 323	1 198 462	1 216 380	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 646 044	3 649 906	3 650 620	4 968 000
Andre inntekter	3	11 550	500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 880 917	4 848 868	4 867 000	4 968 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 831	-24 661	-25 662	-26 607
Styre honorar	5	-183 200	-174 900	-182 000	-188 700
Revisjonshonorar	6	-8 800	-14 461	-8 800	-9 000
Forretningsfører honorar		-135 575	-128 930	-133 000	-142 400
Konsulent honorar		0	0	-10 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-804 991	-799 403	-662 000	-453 500
Forsikringer		-222 154	-237 081	-240 920	-263 000
Kommunale avgifter	8	-1 589 614	-1 314 813	-1 572 997	-1 567 717
Energi/fyring		-49 573	-60 679	-88 500	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-434 833	-365 165	-385 000	-446 144
Andre driftskostnader	9	-357 380	-366 180	-373 000	-385 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 811 951	-3 486 273	-3 681 879	-3 597 268
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 068 966	1 362 595	1 185 121	1 370 732
Innbetalt andel fellesgjeld		148 333	886 694	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 217 299	2 249 289	1 185 121	1 370 732
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	267 520	217 612	180 000	155 000
Finanskostnader	11	-798 519	-706 048	-793 000	-635 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-530 999	-488 436	-613 000	-480 000
ÅRSRESULTAT					
		686 300	1 760 853	572 121	890 732
Overføringer:					
Til annen egenkapital		686 300	1 760 853		



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

NESBRYNET BORETTSLAG
ORG.NR. 877 516 652, KUNDENR. 2954
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	104 703 650	104 703 650
Tomt		18 477 114	18 477 114
SUM ANLEGGSMIDLER		123 180 764	123 180 764
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 266	11 020
Forskuddsbetalte kostnader		23 115	4 985
Andre kortsiktige fordringer	13	6 244	11 099
Driftskonto OBOS-banken		364 251	694 556
Sparekonto OBOS-banken		5 015 537	4 261 310
Sparekonto OBOS-banken II		319 806	969 194
SUM OMLØPSMIDLER		5 738 219	5 952 165
SUM EIENDELER		128 918 983	129 132 929
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 83 * 100		8 300	8 300
Annen egenkapital	14	30 711 170	30 024 870
SUM EGENKAPITAL		30 719 470	30 033 170
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 007 456	13 580 593
Borettsinnskudd	16	85 150 700	85 150 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 158 156	98 731 293
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1	8 829
Leverandørgjeld		37 098	355 425
Påløpte renter		4 258	4 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 357	368 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 918 983	129 132 929
Pantstillelse	17	167 523 600	169 368 600
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 03.03.2025

Styret i Nesbrynet Borettslag

Marit Solfeld

Christin Helen Unhjem

Trude Johnsrud Bråthen



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 596 184
Kapitalkost. lån 1	1 216 050
Ekstra garasje	48 300
Regulering lån 1	7 273
Feieavgift	1 560
Overført til kapitalkostnader	-1 223 323
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 646 044

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturaer avsetning, BORI medlemsavgift 2024 faktureres i 2025	11 550
SUM ANDRE INNTEKTER	11 550



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 831
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 831

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 183 200. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 159, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 800.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-134 064
Drift/vedlikehold VVS	-11 058
Drift/vedlikehold elektro	-306 669
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 696
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 701
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 497
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 694
Kostnader dugnader	-2 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-804 991

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 151 687
Feieavgift	-1 150
Renovasjonsavgift	-436 777
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 589 614



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 075
Container	-12 677
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 919
Håndverktøy	-6 488
Renhold ved firmaer	-156 659
Snørydding	-96 924
Andre fremmede tjenester	-16 395
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 159
Andre kontorkostnader	-7 606
Porto	-426
Kontingenter	-40 600
Bank- og kortgebyr	-3 788
Velferdskostnader	-625
Tap på fordringer,	-39
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-357 380

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 303
Renter av sparekonto i OBOS-banken	264 839
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	378
SUM FINANSINNEKTER	267 520

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-798 519
SUM FINANSKOSTNADER	-798 519

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1997	104 703 650
SUM BYGNINGER	104 703 650

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.88/bnr.34

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	6 244
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 244



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	24 523 145
Egenkapital fra IN tidligere	8 426 678
Egenkapital fra IN 2024	148 333
Reduksjon EK fra IN	-2 386 986
SUM ANNEN EGENKAPITAL	30 711 170

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.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2017	-26 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 592 729
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	424 804
Nedbetalt tidligere, IN	8 426 678
Nedbetalt i år, IN	148 333
	-13 007 456
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 007 456

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2000	-85 150 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-85 150 700

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	85 150 700
Pantelån	13 007 456
Beregnete IN-forpliktelser	6 188 025
TOTALT	104 346 181

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

Bygninger	104 703 650
Tomt	18 477 114
TOTALT	123 180 764



7 Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Vi hadde også i år en vellykket dugnad med svært stort fremmøte. Vi fikk gjennomført det planlagte arbeidet og styret mener vårt område fremstår som pent og ryddig. Styret takker for innsatsen til de som ledet og deltok i dugnaden.

Borettslagets styre benytter Styrerommet (OBOS) i den økonomiske styring. Dette er en internettløsning som gir styret oversikt over regnskapsrapporter, andelseierlister med mer, med opplysninger hentet direkte fra forretningsførers database.

Borettslaget har egen hjemmeside (nesbrynet@borettslag.net) som inneholder nødvendig informasjon til meglere og andre utenforstående. I tillegg har vi OBOS portalen: <https://vibbo.no/nesbrynet> som inneholder all nødvendig informasjon til andelseiere. Vi gir ut INFO-skriv 2-3 ganger pr år som skal være et supplement til fortløpende orientering på Vibbo, i tillegg sender vi ut e-post ved spesielle anledninger. Alle saker som blir behandlet i styret blir protokollført og saker av felles interesse blir rapportert på Vibbo. Her blir det også orientert om omsetning av boliger i borettslaget med mer.

Rentesituasjonen i markedet har i løpet av 2024 vært økende og lånerenta er nå på 5,99%. Vår långiver er Handelsbanken. Lån til borettslag blir registrert som næringslån og rentenivået kan av den grunn ligge noe over vanlig boliglånsrente som gis til privatkunder.

De viktigste prosjekter/oppgaver som er gjennomført i 2024 er som følger:

- Firesafe har bygget ut og utbedret vårt brannvarslingsanlegg. Hovedhensikten var å få brannvarsling i garasjene. Vi har også inngått avtale med Firesafe om årlig kontroll av anlegget.
- Alle armaturer av gammel type (m/lysrør) i oppganger og utvendig ble byttet med LED-lys. Med dette er det kun bodgangene som har gammeldagse armaturer med vanlige lyspærer.
- Steiner som lå ved nedkjørsel til nr. 15 og ved parkeringen mellom blokkene ble fjernet for å få bedre plass til snø.
- Aqua-dren ved utkjørsel fra garasjen i nr. 11 ble skiftet. Den gamle var svært rusten og skadet etter 24 år.
- Deler av gjerdet mot vest (mellom nr. 15 og 17) ble reparert, i tillegg ble det montert port øverst i trappa ned mot parkeringen mellom blokkene. Styret har besluttet å holde trappen stengt om vinteren. Borettslaget er juridisk ansvarlig for sikkerheten og det er kostbart å få holde trappen fri for snø om vinteren.
- Det ble innhentet tilbud på konsulenttjenester knyttet til konkurransegjennomføring inkl. forhandling samt oppfølging i byggeperioden knyttet til renovering av våre tak. Takråd AS vant konkurransen og avtale ble inngått i høst. Planen er å gjennomføre konkurransen i 2025 med tanke på gjennomføring vår/sommer 2026. Tidspunktet for dette kan bli skjøvet på avhengig av takenes tilstand.
- Også gjennom 2024 måtte vi jobbe mye med driftsselskapet for å få akseptable tjenester. Spesielt gjelder det måking og strøing. Hovedproblemet er at kommunikasjonen innad i firmaet er svært dårlig. De gjør en god jobb når de kommer, problemet er at ingen får beskjed om å måke/strø hos oss. Etter et møte med dem i høst besluttet styret å gi dem en siste sjanse denne vinteren, den misbrukte de da første snøfall kom. Avtalen er nå sagt opp og nytt firma overtar f.o.m. 1. mai.



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

Etter at IN-ordning ble innført er det kun fellesutgiftene som Styret har påvirkningsmulighet på i forbindelse med budsjetteringen.

For de som ikke har løst ut fellesgjelden vil husleia (fellesutgifter + lånekostnader) variere noe fra kvartal til kvartal selv om fellesutgiftene er uendret. Dette skyldes at renteberegningen av annuitetslånet baseres på antall rentedager i terminen. Slike endringer er likevel ikke store – normalt er de i strl. orden 15 - 50 kr. pr. mnd. avhengig av størrelse på leilighet. Rentøkninger på lån vil også ofte legges inn i husleia 1-2 mnd. etter at den har tredd i kraft, dette kan medføre en etterbetaling noe som også kan bidra til varierende husleie.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

8 Annen informasjon om borettslaget

Nesbrynet borettslag ble stiftet i 1999 og har organisasjonsnummer 877 516 652

Postadresse:

Nesbrynet Borettslag
c/o OBOS Eiendomsforvaltning (2954)
Pb 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Fakturaadresse:

Borettslaget er registrert i ELMA-registeret og kan motta EHF-faktura. Adressen er borettslagets org.nr.: 877516652.

Faktura kan også sendes i PDF-vedlegg i e-post til: fakturamottak@obos.no.

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 83 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresser Nesåsveien 9, 11, 13, 15, 17 og 19, 1475 Finstadjordet.

Eiendommen har g.nr. 88 b.nr. 34 i Lørenskog kommune.

Styret

Styret består av 3 kvinner, samt at varamedlemmene består av 2 menn. Styrets leder og nestleder er kvinner. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslagets styre kan kontaktes per e-post: nesbrynet@borettslag.net.

Mer informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: <http://nesbrynet.borettslag.net/> eller i OBOS portalen: <https://vibbo.no/nesbrynet>.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



Parkering

Borettslaget har noen få garasjeplasser som leies ut. Ledige plasser blir kunngjort med oppslag i oppgangene. Ledige plasser tildeles den søker som har lengst ansiennitet.

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan kjøpes hos Romerike låsservice etter søknad til styret.

Skilt på ringeklokka håndteres av styret, skilt på postkasse kjøpes av den enkelte beboer. Mer informasjon om skiltet finnes i Håndbok for andelseiere, den finnes under «Temaer» på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 2322983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Styret benytter et web-basert internkontrollsystem.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1/7 og 1/1 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Utover oppgradering/utvidelse av vårt brannsikringsanlegg, er det ikke gjennomført noen større vedlikehold eller rehabilitering i 2024.



Generalforsamling 2025

2954 Nesbrynet Borettslag

9 Registreringsblankett

Dette er en registreringsblankett for deltagelse på generalforsamlingen 2025. Blanketten skal fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.

Denne siden vil leveres i papirformat til alle som har fått dette heftet elektronisk tilsendt.

Generalforsamlingen avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 2954 **Selskapsnavn:** Nesbrynet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

De som ikke kan møte på generalforsamlingen 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.

Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.