



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 883 978
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEUBERGGT 2
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 499 492	1 335 244
Sum inntekter		1 499 492	1 335 244
Kostnader			
Lønnskostnad		62 473	62 755
Annen driftskostnad		2 112 142	2 726 360
Sum kostnader		2 174 615	2 789 115
Driftsresultat		-675 123	-1 453 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 687	17 929
Sum finansinntekter		17 687	17 929
Annen finanskostnad		103 585	54 485
Sum finanskostnader		103 585	54 485
Netto finans		-85 898	-36 556
Ordinært resultat før skattekostnad		-761 021	-1 490 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		-761 021	-1 490 427
Årsresultat		-761 021	-1 490 427
Totalresultat		-761 021	-1 490 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-761 021	-1 490 427
Sum overføringer og disponeringer		-761 021	-1 490 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 681 632	2 681 632
Sum varige driftsmidler		2 681 632	2 681 632
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 681 632	2 681 632
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		102 779	96 428
Sum fordringer		102 779	96 428
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 377 951	837 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 377 951	837 836
Sum omløpsmidler		1 480 729	934 264
SUM EIENDELER		4 162 362	3 615 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 711 509	950 488
Sum opptjent egenkapital		-1 711 509	-950 488
Sum egenkapital		-1 706 909	-945 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 191 938	2 912 063
Øvrig langsiktig gjeld		1 380 600	1 380 600
Sum annen langsiktig gjeld		5 572 538	4 292 663
Sum langsiktig gjeld		5 572 538	4 292 663
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 011	343
Leverandørgjeld		279 027	260 997
Annen kortsiktig gjeld		16 695	7 781
Sum kortsiktig gjeld		296 733	269 121
Sum gjeld		5 869 271	4 561 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 162 362	3 615 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365577

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 883 978
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEUBERGGET 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 958 883 978
BORETTSLAGET NEUBERGGT 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 499 492	1 335 244
Sum inntekter		1 499 492	1 335 244
Kostnader			
Lønnskostnad		62 473	62 755
Annen driftskostnad		2 112 142	2 726 360
Sum kostnader		2 174 615	2 789 115
Driftsresultat		-675 123	-1 453 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 687	17 929
Sum finansinntekter		17 687	17 929
Annen finanskostnad		103 585	54 485
Sum finanskostnader		103 585	54 485
Netto finans		-85 898	-36 556
Ordinært resultat før skattekostnad		-761 021	-1 490 427
Ordinært resultat etter skattekostnad		-761 021	-1 490 427
Årsresultat		-761 021	-1 490 427
Totalresultat		-761 021	-1 490 427
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-761 021	-1 490 427
Sum overføringer og disponeringer		-761 021	-1 490 427



Organisasjonsnr: 958 883 978
BORETTSLAGET NEUBERGGT 2

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 2 681 632 2 681 632
Sum varige driftsmidler 2 681 632 2 681 632

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 2 681 632 2 681 632

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 102 779 96 428
Sum fordringer 102 779 96 428

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 377 951 837 836
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 377 951 837 836

Sum omløpsmidler 1 480 729 934 264

SUM EIENDELER 4 162 362 3 615 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 4 600 4 600
Sum innskutt egenkapital 4 600 4 600

Opptjent egenkapital
Udekket tap 1 711 509 950 488



Sum opptjent egenkapital	-1 711 509	-950 488
Sum egenkapital	-1 706 909	-945 888
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 191 938	2 912 063
Øvrig langsiktig gjeld	1 380 600	1 380 600
Sum annen langsiktig gjeld	5 572 538	4 292 663
Sum langsiktig gjeld	5 572 538	4 292 663
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 011	343
Leverandørgjeld	279 027	260 997
Annen kortsiktig gjeld	16 695	7 781
Sum kortsiktig gjeld	296 733	269 121
Sum gjeld	5 869 271	4 561 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 162 362	3 615 896



Organisasjonsnr: 958 883 978
BORETTSLAGET NEUBERGGT 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Neuberggt. 2 Borettslag

12. april 2023

Selskapsnummer: 5489





Velkommen til årsmøte i Neuberggt. 2 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

12. april 2023 kl. 18:00, Tidemandstuen Frivilligsentral.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Neuberggt. 2 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av 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.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55 000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Foss

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Lyngedal
- Stephan Tschudi-Madsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Foss	Neuberggata 2 C
Styremedlem	Grethe Lyngedal	Neuberggata 2 C
Styremedlem	Stephan Tschudi-Madsen	Neuberggata 2
Varamedlem	Caroline Sørbekk Stensrød	Neuberggata 2
Varamedlem	Solveig Torgersen	Neuberggata 2 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Neuberggt. 2 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Neuberggt. 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958883978, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 237

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.

Neuberggt. 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i 2022

Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter etter siste generalforsamling, inkludert konstituerende styremøte.

Dugnad

Det ble gjennomført to dugnader, i mai og september.

Høstfest

Tradisjonen tro ble det i august arrangert sammenkomst i bakgården, med godt oppmøte av beboerne.

Rehabilitering/vedlikehold

Det ble utført drenering mot b-oppgangen i bakgården.

Tastatur for callinganlegg i b-oppgangen ble byttet.

Problemene med at heisen stoppet opp etter å ha vært overbelastet i forbindelse med flytting og restaureringsarbeider fortsatte inn i 2022. Styret har derfor sett seg nødt til å gjøre vedtak om at heisen må skiftes. Det er innhentet tilbud fra tre heisselskaper og valget falt på Otis, som kan installere ny heis i løpet av juni 2023 til ca. kr. 120 000 billigere enn Kone, til samme tekniske kvaliteter.

Tilstandsvurdering av bygningene

Styret vurderer hovedbygningen til å være i relativt god stand. Bortsett fra utskifting av heisen ser det ikke ut til å være behov for store utbedringsprosjekter de nærmeste årene på hovedbygningen. Det er ikke tatt stilling til eller planlagt utbedring av bakgårdsbygningen.

Oppsummering

Det er utført både ordinært og ekstraordinært vedlikehold i 2022. Styret anser økonomien som tilfredsstillende. På grunn av økte kostnader knyttet til driften av gården og for å opprettholde gårdens sunne økonomi, har styret sett seg nødt til å øke husleien med 16 % fra 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neuberggt. 2 Borettslag.

Lån

Neuberggt. 2 Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Neuberggt 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Neuberggt 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4|DAX-JF8X8-SKAJ5-67P75-Z6MGF-U13M3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 16:33:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4|DAX-JF8X8-SKAU5-67P75-Z6MGF-U13M3

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsrapport 2022.pdf



BORETTSLAGET NEUBERGGT 2 ORG.NR. 958 883 978, KUNDENR. 5489

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		665 143	824 258	665 143	1 183 996
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-761 021	-1 490 427	115 145	44 245
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 500 000	3 046 995	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-220 125	-1 715 684	-208 000	-209 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		518 854	-159 116	-92 855	-164 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 183 996	665 143	572 288	1 019 241

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 480 729	934 264
Kortsiktig gjeld	-296 733	-269 121
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 183 996	665 143



BORETTSLAGET NEUBERGGT 2
ORG.NR. 958 883 978, KUNDENR. 5489

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 496 492	1 335 244	1 468 000	1 556 000
Andre inntekter	3	3 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 499 492	1 335 244	1 468 000	1 556 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-52 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-10 793	-8 608	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	-3 000	-3 000	0
Forretningsførerhonorar		-94 318	-91 658	-100 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-7 514	-27 225	-35 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 201 873	-1 792 980	-259 000	-300 000
Forsikringer		-168 426	-123 082	-168 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-405 963	-379 396	-400 100	-336 000
Energi/fyring		-44 956	-41 084	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 977	-137 367	-155 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-30 324	-124 959	-56 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 174 615	-2 789 115	-1 297 855	-1 257 755
DRIFTSRESULTAT		-675 123	-1 453 871	170 145	298 245
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 687	17 929	0	0
Finanskostnader	12	-103 585	-54 485	-55 000	-254 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 898	-36 556	-55 000	-254 000
ÅRSRESULTAT		-761 021	-1 490 427	115 145	44 245
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			-539 939		
Udekket tap		-761021	-950 488		



BORETTSLAGET NEUBERGGT 2 ORG.NR. 958 883 978, KUNDENR. 5489

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 443 548	2 443 548
Tomt		238 084	238 084
SUM ANLEGGSMIDLER		2 681 632	2 681 632
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	14	1 253	1 435
Forskuddsbetalte kostnader		100 480	92 700
Andre kortsiktige fordringer	15	1 046	2 293
Driftskonto OBOS-banken		1 072 865	535 012
Innestående i andre banker		0	271
Sparekonto OBOS-banken		305 086	302 553
SUM OMLØPSMIDLER		1 480 729	934 264
SUM EIENDELER		4 162 362	3 615 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 200		4 600	4 600
Udekket tap	16	-1 711 509	-950 488
SUM EGENKAPITAL		-1 706 909	-945 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 191 938	2 912 063
Borettsinnskudd	18	1 380 600	1 380 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 572 538	4 292 663
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 695	7 596
Leverandørgjeld		279 027	260 997
Påløpte renter		1 011	343
Annen kortsiktig gjeld	19	2 000	185
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 733	269 121



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 162 362	3 615 896
Pantstillelse	20	5 930 600	5 930 600
Garantiansvar		0	0

Oslo,21.03.2023,

STYRET I NEUBERG GT. 2 BORETTSLAG

Hilde Foss/s/

Grethe Lyngedal/s/

Stephan Tschudi-Madsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	29 244
Lokaler	413 582
Eiendomsskatt	109 936
Felleskostnader	943 730
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 496 492

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bøter Isekk	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 473
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 473

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 2021/2022, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 793.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 514
SUM KONSULENTHONORAR	-7 514

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-794 589
Drift/vedlikehold VVS	-15 365
Drift/vedlikehold elektro	-15 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 312
Drift/vedlikehold heisanlegg	-354 067
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 898
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 434
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 201 873



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-117 313
Vann- og avløpsavgift	-161 693
Feieavgift	-4 916
Renovasjonsavgift	-122 041
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-405 963

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 033
Driftsmateriell	-717
Lyspærer og sikringer	-2 302
Renhold ved firmaer	-7 631
Andre fremmede tjenester	-415
Trykksaker	-1 341
Andre kontorkostnader	-1 586
Porto	-540
Bank- og kortgebyr	-2 713
Velferdskostnader	-1 050
Avsetning tap på fordringer	-1 247
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 324

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 533
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
Kundeutbytte Gjensidige	14 704
SUM FINANSINTEKTER	17 687

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS lån	-60 692
OBOS Boligkreditt AS lån 2	-42 893
SUM FINANSKOSTNADER	-103 585

NOTE: 13

Kostpris/Bokf.verdi 1986	2 443 548
SUM BYGNINGER	2 443 548

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.215/bnr.237



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

NOTE: 14**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	1 253
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	1 253

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 293
Avsetning tap på fordringer	-1 247
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 046

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000
Økning i år	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	41 037
Nedbetalt i år	82 592
	-2 876 371

OBOS-Banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 546 995
Nedbetalt tidligere	93 895
Nedbetalt i år	137 533
	-1 315 567

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 191 938
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 380 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 380 600

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-2 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 380 600
Pantelån	4 191 938
TOTALT	5 572 538

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

Bygninger	2 443 548
Tomt	238 084
TOTALT	2 681 632



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83031715. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.04.23

Selskapsnummer: 5489 **Selskapsnavn:** Neuberggt. 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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