



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 943 304
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønvsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

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, 06.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		437 168	415 495
Sum inntekter		437 168	415 495
Kostnader			
Annen driftskostnad		192 890	187 854
Sum kostnader		192 890	187 854
Driftsresultat		244 278	227 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 688	3 112
Sum finansinntekter		3 688	3 112
Annen finanskostnad		106 932	71 013
Sum finanskostnader		106 932	71 013
Netto finans		-103 244	-67 901
Ordinært resultat før skattekostnad		141 034	159 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		141 034	159 740
Årsresultat		141 034	159 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 034	159 740
Sum overføringer og disponeringer		141 034	159 740



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		9 466 240	9 466 240
Sum varige driftsmidler		9 466 240	9 466 240
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 466 240	9 466 240
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 155	8 209
Sum fordringer		10 155	8 209
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 815	175 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 815	175 320
Sum omløpsmidler		185 970	183 529
SUM EIENDELER		9 652 210	9 649 769

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 573 932	1 432 899
Sum opptjent egenkapital		1 573 932	1 432 899
Sum egenkapital		1 598 932	1 457 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 420 420	3 525 884
Øvrig langsiktig gjeld		4 615 000	4 615 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 035 420	8 140 884
Sum langsiktig gjeld		8 035 420	8 140 884
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		825	415
Leverandørgjeld		14 567	37 385
Annen kortsiktig gjeld		2 466	13 186
Sum kortsiktig gjeld		17 858	50 986
Sum gjeld		8 053 278	8 191 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 652 210	9 649 769



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503664

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 943 304
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønvsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 988 943 304
BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		437 168	415 495
Sum inntekter		437 168	415 495
Kostnader			
Annen driftskostnad		192 890	187 854
Sum kostnader		192 890	187 854
Driftsresultat		244 278	227 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 688	3 112
Sum finansinntekter		3 688	3 112
Annen finanskostnad		106 932	71 013
Sum finanskostnader		106 932	71 013
Netto finans		-103 244	-67 901
Ordinært resultat før skattekostnad		141 034	159 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		141 034	159 740
Årsresultat		141 034	159 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		141 034	159 740
Sum overføringer og disponeringer		141 034	159 740



Organisasjonsnr: 988 943 304
BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1

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		9 466 240	9 466 240
Sum varige driftsmidler		9 466 240	9 466 240

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 466 240	9 466 240
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		10 155	8 209
Sum fordringer		10 155	8 209

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 815	175 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 815	175 320

Sum omløpsmidler		185 970	183 529
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		9 652 210	9 649 769
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 573 932	1 432 899



Sum opptjent egenkapital	1 573 932	1 432 899
Sum egenkapital	1 598 932	1 457 899
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 420 420	3 525 884
Øvrig langsiktig gjeld	4 615 000	4 615 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 035 420	8 140 884
Sum langsiktig gjeld	8 035 420	8 140 884
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	825	415
Leverandørgjeld	14 567	37 385
Annen kortsiktig gjeld	2 466	13 186
Sum kortsiktig gjeld	17 858	50 986
Sum gjeld	8 053 278	8 191 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 652 210	9 649 769



Organisasjonsnr: 988 943 304
BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1

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

Borettslaget Neufeldtsgt. 1

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2023

Selskapsnummer: 9264





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Neufeldtsgt. 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 12:00 og lukker 9. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9264>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Valg av protokollvitner
3. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppsigelse av TV/internettavtale
7. Trappevask
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Neufeldtsgt. 1



Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 2

Konstituering: Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

August Rolfsen er valgt.

Sak 3

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 9264 - Årsrapport BRL Neufeldstgt.1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Okr

Sak 6

Oppsigelse av TV/internettavtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å gå for en avtale som kun inneholder internett, og ikke TV.

Forslag til vedtak

Borettslaget sier opp nåværende avtale om kabel-TV og internett, og inngår ny avtale om kun internett.



Sak 7

Trappevask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at vi selv er ansvarlige for trappevasken, og at dette ikke settes bort til et firma.
En liste er hengt opp i oppgangen for året 2023.

Forslag til vedtak

Borettslaget blir selv ansvarlige for trappevasken.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 stk. varamedlemmer for 1 år. Styreleder Johanne og styremedlem Jonas og August er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Opheim Sauar
- Aurora Sauar
- Frank Karlsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johanne Dalemark	Neufeldts Gate 1
Styremedlem	Jonas Andersen Nyrønning	Neufeldts Gate 1
Styremedlem	August Rølfesen	Neufeldts Gate 1
Varamedlem	Frank Karlsen	Brattørkaia 17 A
Varamedlem	Åsmund Opheim Sauar	Neufeldts Gate 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har epost: neufeldtsgt1@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Neufeldtsgt. 1

Borettslaget består av 5 andelsleiligheter.

Borettslaget Neufeldtsgt. 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988943304, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

406 58

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 Neufeldtsgt. 1 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter fradrag på langsiktig gjeld var kr. 35 570.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 000 til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en liten økning i kommunale avgifter i 2023.

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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Borettslaget Neufeldtsgt. 1 har lån i Obos-Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene
Fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Neufeldtsgt. 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Neufeldtsgt. 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av]. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers 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 avgjøre 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 Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 51SOS-NIEEQ-4ZQQW-VBTCL-3AUFN-GC3NE



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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-02 18:52:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 51SOS-NIEEQ-4ZQQW-VB1CL-3AUFN-GC3NE

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>.

11 av 22

9264 - Årsrapport BRL Neureidstgt.1.pdf



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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		132 542	88 265	132 542	168 112
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		141 034	159 740	115 965	116 646
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-105 464	-115 462	-115 000	-92 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		35 570	44 278	965	24 646
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		168 112	132 543	133 507	192 758

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		185 970	183 529
Kortsiktig gjeld		-17 858	-50 986
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		168 112	132 543



BORETTSLAGET NEUFELDTSGT. 1 ORG.NR. 988 943 304

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		212 396	32 133	190 308	233 184
Innkrevde felleskostnader	2	224 772	383 362	224 692	237 816
SUM DRIFTSINNEKTER		437 168	415 495	415 000	471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-1 410	-1 410
Styrehonorar		0	0	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	3	-8 523	-12 075	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-19 040	-18 080	-18 500	-20 000
Konsulenthonorar	4	-6 080	-1 931	-1 500	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-12 250	-14 135	-41 500	-25 000
Forsikringer		-34 260	-35 449	-31 500	-38 400
Kommunale avgifter	6	-58 302	-56 064	-57 425	-64 044
Energi/fyring		-5 247	-6 975	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 076	-30 276	-32 100	-10 000
Andre driftskostnader	7	-17 113	-12 869	-14 100	-21 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-192 890	-187 854	-224 035	-213 354
DRIFTSRESULTAT		244 278	227 641	190 965	257 646
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 688	3 112	0	0
Finanskostnader	9	-106 932	-71 013	-75 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-103 244	-67 901	-75 000	-141 000
ÅRSRESULTAT		141 034	159 740	115 965	116 646
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		141 034	159 740		



9

Borettslaget Neufeldtsgt. 1

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	9 466 240	9 466 240
SUM ANLEGGSMIDLER		9 466 240	9 466 240
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 244	7 794
Andre kortsiktige fordringer	11	1 911	415
Driftskonto OBOS-banken		162 351	161 968
Sparekonto OBOS-banken		13 464	13 352
SUM OMLØPSMIDLER		185 970	183 529
SUM EIENDELER		9 652 210	9 649 769
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 * 5000		25 000	25 000
Opptjent egenkapital	12	1 573 932	1 432 899
SUM EGENKAPITAL		1 598 932	1 457 899
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 420 420	3 525 884
Borettsinnskudd	14	4 615 000	4 615 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 035 420	8 140 884
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 567	37 385
Påløpte renter		825	415
Annen kortsiktig gjeld	15	2 466	13 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 858	50 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 652 210	9 649 769
Pantstillelse	16	8 285 000	8 285 000
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 24.02.2023			
Styret i Borettslaget Neufeldtsgt. 1			

Johanne Dalemark/s/

Jonas Andersen Nyrønning/s/

August Rolfsen/s/

Vedlegg 1

14 av 22

9264 - Årsrapport BRL Neufeldstgt.1.pdf

**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.

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.

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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	224 772
Kapitalkostnader på IN-lån	206 297
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 099
Overført til kapitalkostnader	-212 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	224 772

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 523.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 080
SUM KONSULENTHONORAR	-6 080

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-12 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 250

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-27 225
Vann- og avløpsavgift	-15 603
Feieavgift	-1 644
Renovasjonsavgift	-13 830
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-58 302

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-8 400
Andre fremmede tjenester	-6 659
Bank- og kortgebyr	-2 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 113

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 317
SUM FINANSINNTEKTER	3 688

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-106 932
SUM FINANSKOSTNADER	-106 932

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	9 466 240
SUM BYGNINGER	9 466 240

Gnr.406/bnr.58

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto renter IN-lån	1 911
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 911

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 573 932
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 573 932

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 670 000
Nedbetalt tidligere	144 116
Nedbetalt i år	105 464
	-3 420 420

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 420 420
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-4 615 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 615 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 466
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 466

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 615 000
Pantelån	3 420 420
TOTALT	8 035 420

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

Bygninger	9 466 240
TOTALT	9 466 240



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78343753. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.06.23

Selskapsnummer: 9264 **Selskapsnavn:** Borettslaget Neufeldtsgt. 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Konstituering: Valg av møteleder</p> <p>Styreleder velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering: Valg av protokollvitner</p> <p>August Rolfsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Okr

For

Mot

Sak 6 Oppsigelse av TV/internettavtale

Borettslaget sier opp nåværende avtale om kabel-TV og internett, og inngår ny avtale om kun internett.

For

Mot

Sak 7 Trappevask

Borettslaget blir selv ansvarlige for trappevasken.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Åsmund Opheim Sauar

Aurora Sauar

Frank Karlsen

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.