



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 459 410  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEDRE MØLLENBERGGT 72  
Forretningsadresse: Nedre Møllenberg gate 72A  
7043 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2023

### 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, 26.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		537 912	425 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>537 912</b>	<b>425 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	17 115
Annen driftskostnad		2 780 077	977 496
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 848 537</b>	<b>994 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 310 625</b>	<b>-569 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 750	8 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 750</b>	<b>8 064</b>
Annen finanskostnad		94 295	16 937
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 295</b>	<b>16 937</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 545</b>	<b>-8 873</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 391 169	-578 301
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 796 316	4 796 316
Sum varige driftsmidler		4 796 316	4 796 316
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		199 584	197 623
Sum finansielle anleggsmidler		199 584	197 623
Sum anleggsmidler		4 995 900	4 993 939
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 441
Andre fordringer		62 949	34 817
Sum fordringer		62 949	40 258
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		198 385	3 070 543
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 385	3 070 543
Sum omløpsmidler		261 333	3 110 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 257 234</b>	<b>8 104 740</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		254 222	2 645 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>254 222</b>	<b>2 645 391</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>256 722</b>	<b>2 647 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 051 245	3 173 124
Øvrig langsiktig gjeld		1 919 584	1 917 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 970 829</b>	<b>5 090 747</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 970 829</b>	<b>5 090 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		727	365
Leverandørgjeld		25 701	365 738
Annen kortsiktig gjeld		3 255	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 683</b>	<b>366 103</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 000 512</b>	<b>5 456 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 257 234</b>	<b>8 104 740</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551110

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 459 410  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NEDRE MØLLENBERGGT 72  
Forretningsadresse: Nedre Møllenberg gate 72A  
7043 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2023

#### 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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 951 459 410  
BORETTSLAGET NEDRE MØLLENBERGGT 72

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		537 912	425 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>537 912</b>	<b>425 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	17 115
Annen driftskostnad		2 780 077	977 496
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 848 537</b>	<b>994 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 310 625</b>	<b>-569 428</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 750	8 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 750</b>	<b>8 064</b>
Annen finanskostnad		94 295	16 937
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 295</b>	<b>16 937</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 545</b>	<b>-8 873</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 391 169	-578 301
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>



Organisasjonsnr: 951 459 410  
BORETTSLAGET NEDRE MØLLENBERGGT 72

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 796 316	4 796 316
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		199 584	197 623
Sum anleggsmidler		4 995 900	4 993 939
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		62 949	5 441
Sum fordringer		62 949	34 817
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		198 385	3 070 543
Sum omløpsmidler		198 385	3 070 543
Sum omløpsmidler		261 333	3 110 801
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 257 234</b>	<b>8 104 740</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	254 222	2 645 391
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>254 222</b>	<b>2 645 391</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>256 722</b>	<b>2 647 891</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 051 245	3 173 124
Øvrig langsiktig gjeld	1 919 584	1 917 623
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 970 829</b>	<b>5 090 747</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 970 829</b>	<b>5 090 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	727	365
Leverandørgjeld	25 701	365 738
Annen kortsiktig gjeld	3 255	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>29 683</b>	<b>366 103</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 000 512</b>	<b>5 456 850</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 257 234</b>	<b>8 104 740</b>



Organisasjonsnr: 951 459 410  
BORETTSLAGET NEDRE MØLLENBERGGT 72

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

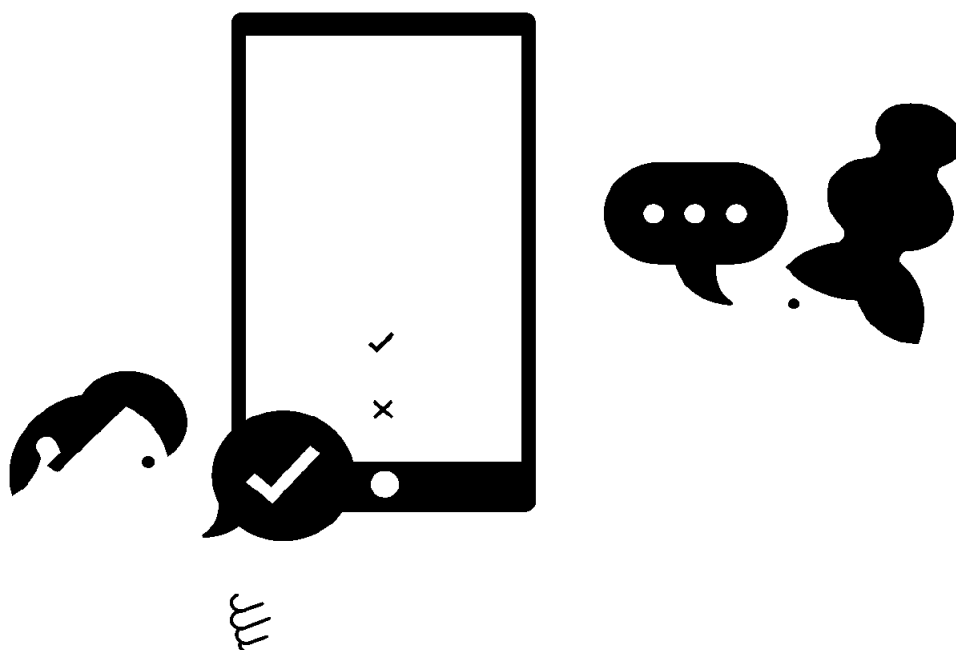
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

Brl Nedre Møllenberggate 72

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2023

Selskapsnummer: 7894





## Velkommen til årsmøte i Brl Nedre Møllenberggate 72

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 21. juni kl. 15:00 og lukker 24. juni kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7894>

### 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.

### Valg av styre

Det avholdes ikke valg av nytt styre på årsmøtet, da nåværende styre er valgt til 2024.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Nedre Møllenberggate 72**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styreleder Alexander Veie Fiskum velges som møteleder for det digitale årsmøtet.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Håkon Kleven og Carl Edward Storlien velges som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

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

### **Vedlegg**

1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alexander Veie Fiskum
Styremedlem	Geir Espnes frem til 29.11, ny Håkon Kleven
Styremedlem	Aslak Kloster Hægeland frem til 29.11, ny Carl Edward Storlien

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 97 48 05 72. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Brl Nedre Møllenberggate 72

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Brl Nedre Møllenberggate 72 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951459410, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

410 265

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.

Brl Nedre Møllenberggate 72 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er Deloitte.



Brl Nedre Møllenberggate 72

## 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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak skifte av dører, vinduer og brannteknisk vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger på borettslagets lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 391 169 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.



Brl Nedre Møllenberggate 72

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Nedre Møllenberggate 72.

### Lån

Brl Nedre Møllenberggate 72 har lån i Obos Boligkreditt AS.

Lånerente 4,10% er lagt til grunn i budsjettforslaget.

Lånerente pr. 01.02.23 er 4,60%.

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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nedre Møllenberggt 72

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nedre Møllenberggt 72 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL and its member firms do not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282  
Årsrapport med regnskap.pdf

Penneo Dokumentnr: T20YL8BJEO-03QSO-45EEQ-1EEHW-400Y6



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Borettslaget Nedre Møllenbergt 72

### *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.

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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 28. februar 2023  
Deloitte

Harald Halvorsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: T20YL-SBJEO-03QSO-4SEEQ-1EEHW-400Y6



# 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."

## Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-01 08:38:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T20YL-8BJEO-03QSO-4SEEQ-1EEHW-400Y6

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 med regnskap.pdf



Brl Nedre Møllenberggate 72

## BORETTLAGET NEDRE MØLLENBERGGT 72 ORG.NR. 951 459 410, KUNDENR. 7894

### 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.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 744 699</b>	<b>149 875</b>	<b>2 744 699</b>	<b>231 650</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 391 169	-578 301	96 685	15 485
Tilbakeføring av vedlikeholdsavs.	7	1 961	15 765	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	3 205 553	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-121 879	-32 429	-131 000	-110 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 961	-15 765	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 513 048</b>	<b>2 594 823</b>	<b>-34 315</b>	<b>-94 515</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>231 650</b>	<b>2 744 698</b>	<b>2 710 384</b>	<b>137 135</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		261 333	3 110 801		
Kortsiktig gjeld		-29 683	-366 103		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>231 650</b>	<b>2 744 698</b>		



Brl Nedre Møllenberggate 72

## BORETTLAGET NEDRE MØLLENBERGGT 72 ORG.NR. 951 459 410, KUNDENR. 7894

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	537 912	393 588	538 000	538 000
Andre inntekter		0	31 595	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>537 912</b>	<b>425 183</b>	<b>538 000</b>	<b>538 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-60 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-10 625	-10 400	-10 600	-11 000
Forretningsførerhonorar		-34 800	-33 820	-34 800	-37 000
Konsulenthonorar	6	-6 600	-44 978	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 478 771	-651 406	-57 500	-47 500
Forsikringer		-75 026	-63 307	-65 900	-90 000
Kommunale avgifter	8	-102 731	-98 488	-101 900	-114 000
Energi/fyring		-25 508	-20 712	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 480	-38 879	-40 200	-46 000
Andre driftskostnader	9	-3 536	-15 505	-15 300	-3 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 848 537</b>	<b>-994 611</b>	<b>-375 315</b>	<b>-398 515</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 310 625</b>	<b>-569 428</b>	<b>162 685</b>	<b>139 485</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 750	8 064	0	0
Finanskostnader	11	-94 295	-16 937	-66 000	-124 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-80 545</b>	<b>-8 873</b>	<b>-66 000</b>	<b>-124 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 391 169</b>	<b>-578 301</b>	<b>96 685</b>	<b>15 485</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 391 169	-578 301		



Brl Nedre Møllenberggate 72

## BORETTSLAGET NEDRE MØLLENBERGGT 72, ORG.NR. 951 459 410

BALANSE			
	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 316 686	4 316 686
Tomt		479 630	479 630
Øremerkede bankinnskudd	16	199 584	197 623
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 995 900</b>	<b>4 993 939</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	5 441
Forskuddsbetalte kostnader		62 949	34 817
Driftskonto OBOS-banken		14 084	1 045 186
Sparekonto OBOS-banken		184 301	2 025 357
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>261 333</b>	<b>3 110 801</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 257 234</b>	<b>8 104 740</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 250		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		254 222	2 645 391
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>256 722</b>	<b>2 647 891</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 051 245	3 173 124
Borettsinnskudd	14	1 720 000	1 720 000
Annen langsiktig gjeld		199 584	197 623
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 970 829</b>	<b>5 090 747</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 255	0
Leverandørgjeld		25 701	365 738
Påløpte renter		727	365
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>29 683</b>	<b>366 103</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 257 234</b>	<b>8 104 740</b>
Pantstillelse	15	5 220 000	5 220 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.02.2023

Styret i Borettslaget Nedre Møllenberggate 72

Alexander Veie Fiskum /s/

Håkon Kleven /s/

Carl Edward Storlien /s/

Vedlegg 1

13 av 20

Årsrapport med regnskap.pdf



Brl Nedre Møllenberggate 72

## 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	306 372
Lån	201 540
Kabel-tv	30 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>537 912</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

## NOTE: 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.



Brl Nedre Møllenberggate 72

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 600</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

AS Byggservice, brannteknisk vedlikehold og vindusutskiftning	-2 421 910
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 421 910</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-44 900
Egenandel forsikring	-10 000
Vedlikeholdsavsetning	-1 961
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 478 771</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 915
Vann- og avløpsavgift	-34 039
Renovasjonsavgift	-20 777
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-102 731</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 140
Andre fremmede tjenester	-170
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-2 191
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 536</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	99
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 905
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	198
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 431
Renter av for sent innbetalte kundefordinger	117
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 750</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 295
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-94 295</b>



Brl Nedre Møllenberggate 72

## NOTE: 12

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1989	4 796 316
Utskilt tomt	-479 630
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 316 686</b>

Tomten eies av borettslaget.

Gnr.410/bnr.265

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

## NOTE: 13

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 205 553
Nedbetalt tidligere	32 429
Nedbetalt i år	121 879
	-3 051 245
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 051 245</b>

## NOTE: 14

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-1 720 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 720 000</b>

## NOTE: 15

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 720 000
Pantelån	3 051 245
<b>TOTALT</b>	<b>4 771 245</b>

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

Bygninger	4 316 686
Tomt	479 630
<b>TOTALT</b>	<b>4 796 316</b>

## NOTE: 16

### ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	197 623
Årets avsetning	1 961
<b>AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD 31.12</b>	<b>199 584</b>



Brl Nedre Møllenberggate 72

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82557067. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 21.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 24.06.23

**Selskapsnummer:** 7894 **Selskapsnavn:** Brl Nedre Møllenberggate 72

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Alexander Veie Fiskum velges som møteleder for det digitale årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Håkon Kleven og Carl Edward Storlien velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.