



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	954 813 460
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET NYÅS
Forretningsadresse:	Laberget 22 4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
------------------------------------------	-----------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2025
-----------------------------------------	------------

### Grunnlag for avgivelse

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

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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		944 730	871 847
<b>Sum inntekter</b>		<b>944 730</b>	<b>871 847</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		599 903	552 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>627 287</b>	<b>579 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>317 443</b>	<b>292 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 677	12 160
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 677</b>	<b>12 160</b>
Annen finanskostnad		30 153	30 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 153</b>	<b>30 300</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 476</b>	<b>-18 140</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 967	274 021
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		2 010 987	2 010 987
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		2 042 987	2 042 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 964	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		28 964	24 622
Sum anleggsmidler		2 071 951	2 067 609
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		748	1 259
Sum fordringer		748	1 259
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 296	794 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 296	794 458
Sum omløpsmidler		980 044	795 717
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 051 995</b>	<b>2 863 327</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 377 483	2 071 516
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 377 483</b>	<b>2 071 516</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 379 083</b>	<b>2 073 116</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		432 898	561 427
Øvrig langsiktig gjeld		223 160	219 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>656 058</b>	<b>781 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>656 058</b>	<b>781 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138	172
Leverandørgjeld		16 716	8 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 854</b>	<b>9 033</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>672 912</b>	<b>790 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 051 995</b>	<b>2 863 327</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446324

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 813 460  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYÅS  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 954 813 460  
BORETTSLAGET NYÅS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		944 730	871 847
<b>Sum inntekter</b>		<b>944 730</b>	<b>871 847</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		599 903	552 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>627 287</b>	<b>579 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>317 443</b>	<b>292 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 677	12 160
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 677</b>	<b>12 160</b>
Annen finanskostnad		30 153	30 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 153</b>	<b>30 300</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 476</b>	<b>-18 140</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		305 967	274 021
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>



Organisasjonsnr: 954 813 460  
BORETTSLAGET NYÅS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		2 010 987	2 010 987
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		2 042 987	2 042 987
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 964	24 622
Sum finansielle anleggsmidler		28 964	24 622
Sum anleggsmidler		2 071 951	2 067 609
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		748	1 259
Sum fordringer		748	1 259
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 296	794 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 296	794 458
Sum omløpsmidler		980 044	795 717
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 051 995</b>	<b>2 863 327</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 377 483	2 071 516
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 377 483</b>	<b>2 071 516</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 379 083</b>	<b>2 073 116</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	432 898	561 427
Øvrig langsiktig gjeld	223 160	219 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>656 058</b>	<b>781 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>656 058</b>	<b>781 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	138	172
Leverandørgjeld	16 716	8 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16 854</b>	<b>9 033</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>672 912</b>	<b>790 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 051 995</b>	<b>2 863 327</b>



Organisasjonsnr: 954 813 460  
BORETTLAGET NYÅS

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 2025

## Innkalling

S.nr. 3401  
BORETTSLAGET NYÅS



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NYÅS

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:

14. mai 2025 kl. 19:00, Bergåsveien 4A - hos styreleder.

### 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. Loftet
8. Maling og redusering av felleskostnadene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NYÅS



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

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  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

## Loftet

Forslag fremmet av:

Susanne Kolnes Stavnem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er over 3 år siden jeg måtte rydde alt ned fra loftet pga fuktighet. Jeg håper vi kan skifte tak nå snart. Jeg trenger plassen oppe med tre ganske store barn.

### Styrets innstilling

Overskuddet i budsjettet overføres til egenkapital for fremtidig fornyelse av tak.

Eksisterende boliglån er nedbetalt i 2027, og planen er å igangsette utskifting av alle tak i borettslaget etter dette.

### Forslag til vedtak

Luftfukter fungerer ikke optimalt og er ikke en løsning. Jeg er med på soltak som jeg hørte det var snakk om. Men jeg er ikke med på å vente lenge. Alt blir bare dyrere, og dette er noe som må bli tatt tak i.

Mvh Susanne Stavnem

Sak 8

## Maling og redusering av felleskostnadene

Forslag fremmet av:

Atiye Mohamad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Malingen på huset mitt har blitt veldig gammelt utvendig. Jeg har ikke kapasitet i å male.

- Felleskostnadene har økt veldig mye den siste tiden, særlig i den økonomiske situasjonen vi er i. Jeg har ikke opplevd at borettslaget tar grep i problemstillingene mine med tanke på hvor mye jeg betaler i kostnader.

### Styrets innstilling

Borettslaget har alltid praktisert egeninnsats ved maling av hus. Denne praksisen videreføres.

Økning av felleskostnades skyldes hovedsaklig økning av kommunale avgifter og forsikring.

Overskuddet i budsjettet overføres til egenkapital for fremtidig fornyelse av tak.

### Forslag til vedtak

- Foreslår at borettslaget maler huset.

- Komme med tiltak for å redusere felleskostnadene.



Sak 9

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 10

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere vedlikeholdskostnader til bygning.

### 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.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 963 190.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>786 684</b>	<b>638 572</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		305 967	274 021
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-128 529	-125 387
Innsk. øremerk. bankkto		-932	-522
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>176 506</b>	<b>148 112</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>963 190</b>	<b>786 684</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		980 044	795 717
Kortsiktig gjeld		-16 854	-9 033
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>963 190</b>	<b>786 684</b>





## BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		158 682	155 687	157 200	158 400
Innkrevde felleskostnader	2	786 048	716 160	785 800	785 600
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>944 730</b>	<b>871 847</b>	<b>943 000</b>	<b>944 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-3 384	-3 500
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-7 250	-7 300	-8 000
Forretningsførerhonorar		-53 460	-50 765	-54 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-3 728	-2 394	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-50 000	-10 771	-200 000	-200 000
Forsikringer		-109 345	-99 563	-110 000	-132 000
Kommunale avgifter	8	-258 189	-249 268	-261 700	-319 400
Energi/fyring		-4 805	-5 596	-6 200	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 008	-95 807	-96 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-10 919	-27 688	-35 500	-35 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-627 287</b>	<b>-579 686</b>	<b>-806 284</b>	<b>-892 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>317 443</b>	<b>292 161</b>	<b>136 716</b>	<b>51 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>317 443</b>	<b>292 161</b>	<b>136 716</b>	<b>51 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 677	12 160	0	0
Finanskostnader	11	-30 153	-30 300	-31 000	-23 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 476</b>	<b>-18 140</b>	<b>-31 000</b>	<b>-23 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>305 967</b>	<b>274 021</b>	<b>105 716</b>	<b>28 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		305 967	274 021		





## BORETTSLAGET NYÅS ORG.NR. 954 813 460, KUNDENR. 3401

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 980 938	1 980 938
Tomt		30 049	30 049
Andre varige driftsmidler	13	32 000	32 000
Miljøbankkonto, øremerket		28 964	24 622
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 071 951</b>	<b>2 067 609</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	748	1 259
Driftskonto OBOS-banken		530 080	360 913
Sparekonto OBOS-banken		449 216	433 546
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>980 044</b>	<b>795 717</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 051 995</b>	<b>2 863 327</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	15	2 377 483	2 071 516
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 379 083</b>	<b>2 073 116</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	432 898	561 427
Borettsinnskudd	17	195 735	195 735
Avsetning bomiljøtiltak	18	27 425	24 015
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>656 058</b>	<b>781 177</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		16 716	8 861
Påløpte renter		138	172
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 854</b>	<b>9 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 051 995</b>	<b>2 863 327</b>
Pantstillelse	19	2 499 735	2 499 735
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 22.04.2025  
Styret i Borettslaget Nyås

Lloyd Kjetil Stadheim

Alfred Nordbø

Maren Rasmussen

Hilde Traaholt





## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNETEKTER

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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	768 768
Garasjeleie	17 280
Kapitalkostnader på IN-lån	158 196
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	486
Overført til kapitalkostnader	-158 682





**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

**786 048**



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 384</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 24 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 728</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-50 000</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 452
Vann- og avløpsavgift	-61 083
Avløpsavgift	-83 124
Feieavgift	-5 250
Renovasjonsavgift	-100 280
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-258 189</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 182
Andre fremmede tjenester	-6 624
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 057
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-10 919</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 075
-------------------------------------	-------





Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 602
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 677</b>



**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-30 153
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30 153</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf. verdi 1953	904 612
Tilgang 2002	323 323
Tilgang 2003	753 003
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 980 938</b>

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.21/bnr.725 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (avskrives ikke)	
Kostpris	32 000
	32 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>32 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	748
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>748</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 377 483
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>2 377 483</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 16****PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Renter 31.12.24: 5,84%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008

-2 200 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 638 573

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

128 529

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-432 898**

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953

-195 735

**SUM BORETTINNSKUDD****-195 735****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-27 425

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-27 425****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

195 735

Pantelån

432 898

Bregnede IN-forpliktelser

0

**TOTALT****628 633**

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

Bygninger

1 980 938

Tomt

30 049

**TOTALT****2 010 987**



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyås

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyås som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf



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>.

Oslo, 24. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 3401 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NYÅS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.