



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 162 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NERBYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ørjaveita 2
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 227 205	2 196 400
Sum inntekter		2 227 205	2 196 400
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			92 000
Annen driftskostnad		1 555 703	4 252 130
Sum kostnader		1 692 623	4 469 640
Driftsresultat		534 582	-2 273 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 227	16 618
Sum finansinntekter		39 227	16 618
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		39 227	16 618
Resultat før skattekostnad		573 809	-2 256 622
Årsresultat		573 809	-2 256 622
Totalresultat		573 809	-2 256 622
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		573 809	-2 256 622
Sum overføringer og disponeringer		573 809	-2 256 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 626 498	58 626 498
Sum varige driftsmidler		58 626 498	58 626 498
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 626 498	58 626 498
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 176	161 779
Sum fordringer		156 176	161 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 022 067	1 689 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 022 067	1 689 038
Sum omløpsmidler		2 178 244	1 850 817
SUM EIENDELER		60 804 742	60 477 315

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 543 232	27 969 423
Sum opptjent egenkapital		28 543 232	27 969 423
Sum egenkapital		28 547 532	27 973 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		32 043 000	32 043 000
Sum annen langsiktig gjeld		32 043 000	32 043 000
Sum langsiktig gjeld		32 043 000	32 043 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 478	130 525
Annen kortsiktig gjeld		97 732	330 067
Sum kortsiktig gjeld		214 210	460 592
Sum gjeld		32 257 210	32 503 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 804 742	60 477 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498682

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 162 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NERBYEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ørjaveita 2
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 987 162 880
NERBYEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 227 205	2 196 400
Sum inntekter		2 227 205	2 196 400
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			92 000
Annen driftskostnad		1 555 703	4 252 130
Sum kostnader		1 692 623	4 469 640
Driftsresultat		534 582	-2 273 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 227	16 618
Sum finansinntekter		39 227	16 618
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		39 227	16 618
Resultat før skattekostnad		573 809	-2 256 622
Årsresultat		573 809	-2 256 622
Totalresultat		573 809	-2 256 622
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		573 809	-2 256 622
Sum overføringer og disponeringer		573 809	-2 256 622



Organisasjonsnr: 987 162 880
NERBYEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 626 498	58 626 498
Sum varige driftsmidler		58 626 498	58 626 498
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 626 498	58 626 498
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 176	161 779
Sum fordringer		156 176	161 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 022 067	1 689 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 022 067	1 689 038
Sum omløpsmidler		2 178 244	1 850 817
SUM EIENDELER		60 804 742	60 477 315
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 543 232	27 969 423



Sum opptjent egenkapital	28 543 232	27 969 423
Sum egenkapital	28 547 532	27 973 723
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	32 043 000	32 043 000
Sum annen langsiktig gjeld	32 043 000	32 043 000
Sum langsiktig gjeld	32 043 000	32 043 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	116 478	130 525
Annen kortsiktig gjeld	97 732	330 067
Sum kortsiktig gjeld	214 210	460 592
Sum gjeld	32 257 210	32 503 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 804 742	60 477 315



Organisasjonsnr: 987 162 880
NERBYEN BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9266
Nerbyen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nerbyen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 12:00 og lukker 31. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/9266>

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.

Innlevering av analog stemmeseddel

Hvis man velger å benytte analog stemmeseddel, må denne leveres i styrets postkasse innen kl 12:00 den 31. mai 2024.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Nerbyen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vår rådgiver i Obos, Stig Vigdal velges som møteleder.

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

Martin Schönbeck og Jan Ketil Simonsen 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lena Warholm

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Gard Olsen
- Martin Schönbeck



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Jørgensen	Ørjaveita 2
Styremedlem	Jan Ketil Simonsen	Ørjaveita 2
Styremedlem	Lena Warholm	Ørjaveita 2
Varamedlem	Gard Olsen	Ørjaveita 2
Varamedlem	Martin Schönbeck	Ørjaveita 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: nerbyen@styreverrommet.no 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 Nerbyen Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Nerbyen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987162880, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

401 20

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.

Nerbyen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

Det gjennomføres styremøter ved behov. Styret holder jevnlig og løpende kommunikasjon på telefon og på e-post, når det gjelder borettslagets daglige drift og økonomi.

Utdrag av styrets arbeid:

Daglig drift.
Godkjenne budsjett.
Oppfølging vaktmester.
Avlesning energi for 31 leiligheter med felles strøm og vann, ved årsskiftet.
Diverse mindre løpende vedlikehold.
Lekkasje vannmåler.
Behandlet deler av borettslaget for skjeggkre.
Sendt klage om støy fra to utesteder i Fjordgata.
Skiftet ut alle lysarmaturer i fellesområder, Tempogården.
Arbeid og justering rundt nytt fjernvarmeanlegg.
Planlegging av vedlikehold vaskerom, Tempogården.

AVTALEFORHOLD

Revisjon	Orkla Revisjon
Forretningsførrel	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Kabel-Tv og Internett	Telenor
Forsikring	Eika Forsikring (Sameiet Nerby'n)
Heis	Thyssen Heis.
Vaktmester	Melhus Vaktmesterservice AS
Innvendig renhold	Norsk Renholdsservice
Brannsentral	Bravida
Hovednøkkel	Securitas

Styret har gjennom alle år bestrebet seg på å holde en forutsigbar husleie. Nerbyen borettslag har ikke gjeld, og er derfor ikke negativt påvirket av høyt rentenivå. Husleien justeres i all hovedsak som følge av prisvekst.

Trondheim 30.04.2024
For styret
i
NERBYEN BORETTSLAG

Frank Jørgensen
styrets leder

Lena Warholm
styremedlem

Jan Ketil Simonsen
styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes tilbakebetaling av for mye innbetalt strøm/fjernvarme til andelseierne for 2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader i forbindelse med sluttoppgjøret av rehabiliteringen av tak og fasade.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 48% på renovasjon
- 50% på feieavgift
- 3,85% på eiendomsskatten

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nerbyen Borettslag.

Lån

Nerbyen Borettslag har ikke lån.

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 2024.

Budsjettet er basert på følgende økninger pr. måned for året 2024:

- 5% økning av felleskostnadene
- kr 13 i økning av kostnaden for internett
- kr 22 i økning av kostnaden for kabel-tv

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nerbyen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nerbyen Borettslag som viser et overskudd på kr 573 809. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 2023, og av dets resultater 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett som presenteres 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

Styret og forretningsfører (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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: pgst@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 23.04.2024
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/23/2024 09:05:57

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 390 225	3 554 846	1 390 225	1 964 034
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	573 809	-2 256 622	334 990	408 580
Tilbakeføring av avskrivning	0	92 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	573 809	-2 164 622	334 990	408 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 964 034	1 390 225	1 725 215	2 372 614

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 178 244	1 850 817
Kortsiktig gjeld	-214 210	-460 592
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 964 034	1 390 225



Nerbyen Borettslag

NERBYEN BORETTSLAG ORG.NR. 987 162 880, KUNDENR. 9266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 227 205	2 193 442	2 281 000	2 381 000
Andre inntekter		0	2 958	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 227 205	2 196 400	2 311 000	2 411 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-15 510	-15 510	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-110 000	-110 000	-120 000
Avskrivninger		0	-92 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 500	-12 500	-13 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-123 475	-116 605	-124 000	-131 000
Konsulenthonorar	6	-11 000	-18 126	-30 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-60 759	-2 813 160	-290 000	-300 000
Forsikringer		-118 585	-107 538	-120 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-262 205	-287 896	-298 000	-305 000
Energi/fyring	9	-329 034	-299 183	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 213	-309 081	-317 000	-335 000
Andre driftskostnader	10	-324 932	-288 041	-308 500	-301 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 692 623	-4 469 640	-1 976 010	-2 002 420
DRIFTSRESULTAT		534 582	-2 273 240	334 990	408 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 227	16 618	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		39 227	16 618	0	0
ÅRSRESULTAT		573 809	-2 256 622	334 990	408 580
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		573 809	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 256 622		



Nerbyen Borettslag

NERBYEN BORETTSLAG, ORG.NR. 987 162 880 BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	58 626 498	58 626 498
SUM ANLEGGSMIDLER		58 626 498	58 626 498
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		-14 992	-7 927
Forskuddsbetalte kostnader		171 168	169 706
Driftskonto OBOS-banken		432 666	634 877
Sparekonto OBOS-banken		1 589 401	1 054 161
SUM OMLØPSMIDLER		2 178 244	1 850 817
SUM EIENDELER		60 804 742	60 477 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Opptjent egenkapital		28 543 232	27 969 423
SUM EGENKAPITAL		28 547 532	27 973 723
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	32 043 000	32 043 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 043 000	32 043 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 563	22 563
Leverandørgjeld		116 478	130 525
Påløpte kostnader		75 169	269 939
Annen kortsiktig gjeld		0	37 565
SUM KORTSIKTIG GJELD		214 210	460 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 804 742	60 477 315
Pantstillelse	14	61 706 525	61 706 525
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 22.04.2024
Styret i Nerbyen Borettslag

Frank Jørgensen /s/

Lena Warholm /s/

Jan Ketil Simonsen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 548 228
Kabel-TV	190 920
Strøm/lys	179 964
Brensel	149 856
Internett	128 484
Trappevask	37 800
Diverse	36 000
Tillegg	14 400
Avregning energi	-58 447
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 227 205



Nerbyen Borettslag

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -16 920

SUM PERSONALKOSTNADER -16 920

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -11 000

SUM KONSULENTHONORAR -11 000

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Tilbakeført takarbeid 2022, Tempo Nerbyen AS 127 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD 127 000

Drift/vedlikehold bygninger -10 492

Drift/vedlikehold VVS -6 025

Drift/vedlikehold elektro -90 670

Drift/vedlikehold utvendig anlegg (andel Tempo for 2022) 1 737

Drift/vedlikehold heisanlegg -44 733

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -2 988

Drift/vedlikehold brannsikring -15 369

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -11 908

Egenandel forsikring -7 312

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -60 759

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



Nerbyen Borettslag

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-116 707
Vann- og avløpsavgift	-103 306
Renovasjonsavgift	-42 192
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 205

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-145 884
Fjernvarme	-175 307
Energiavregning flyttede beboere	-7 843
SUM ENERGI / FYRING	-329 034

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 705
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 625
Vaktmestertjenester	-163 995
Vakthold	-44 089
Renhold ved firmaer	-64 864
Andre fremmede tjenester	-567
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-3 035
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-324 932

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 523
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 240
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
SUM FINANSINTEKTER	39 227

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi bygninger	58 626 498
SUM BYGNINGER	58 626 498

Tomten er kjøpt.

Gnr.401/bnr.20

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



Nerbyen Borettslag

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-32 043 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-32 043 000

NOTE: 14

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 043 000
TOTALT	32 043 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 626 498
TOTALT	58 626 498



Nerbyen Borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 4406566. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 9266 Selskapsnavn: Nerbyen Borettslag

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 Valg av møteleder</p> <p>Vår rådgiver i Obos, Stig Vigdal velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Martin Schönbeck og Jan Ketil Simonsen velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



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 kr 130 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lena Warholm

Varamedlemmer (kun 2 skal velges)

Gard Olsen

Martin Schönbeck



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.