



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 832 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Christoffer Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 03.02.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	5,6	961 354	0
Sum inntekter		961 354	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	7,8,9,1 0,11,1 2	-581 766	0
Sum kostnader		-581 764	0
Driftsresultat		379 590	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		379 590	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 590	0
Årsresultat	1,4	379 590	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 590	0
Sum overføringer og disponeringer		379 590	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	158 849	0
Andre fordringer	3	155 088	0
Sum fordringer		313 937	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	456 477	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		770 414	0
Sum omløpsmidler		770 414	0
SUM EIENDELER		770 414	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	379 590	0
Sum opptjent egenkapital		379 590	0
Sum egenkapital		379 590	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 836	0
Annen kortsiktig gjeld		147 988	0
Sum kortsiktig gjeld		390 824	0
Sum gjeld		390 824	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 414	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 661068

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 832 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 1
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Christoffer Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 01.09.2021



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	5, 6	961 354	0
Sum inntekter		961 354	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	7, 8, 9, 10,	-581 766	0
Sum kostnader		-581 764	0
Driftsresultat		379 590	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 590	0
Årsresultat	1, 4	379 590	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 590	0
Sum overføringer og disponeringer		379 590	0



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	158 849	0
Andre fordringer	3	155 088	0
Sum fordringer		313 937	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	456 477	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		770 414	0
Sum omløpsmidler		770 414	0
SUM EIENDELER		770 414	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	379 590	0
Sum opptjent egenkapital		379 590	0
Sum egenkapital		379 590	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242 836	0
Annen kortsiktig gjeld		147 988	0
Sum kortsiktig gjeld		390 824	0
Sum gjeld		390 824	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 414	0



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nærbyen Lavblokk

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nærbyen Lavblokk.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WL016-F77WB-TOUJE-EE3MO-YMT1V-W4ZZY



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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 62.16.xxx.xxx

2021-05-11 19:16:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: WLO16-F77WB-TOUJE-EE3MO-YMT1V-W4ZZY

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).

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/validate>



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader		278 989	0	408 000	489 600
Felleskostnader lik fordeling		138 387	0	227 100	98 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		99 131	0	191 016	197 736
Andre tillegg	5	24 847	0	0	137 100
Andre driftsinntekter	6	420 000	0	420 000	0
Sum driftsinntekter		961 354	0	1 246 116	923 236
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-4 100	-4 100
Styrehonorar		0	0	-29 500	-29 500
Forretningsførerhonorar		-52 072	0	-78 100	-80 500
Eksterne honorar	7	-26 688	0	-10 000	-10 300
Kontingent/felleskostnader	8	-116 392	0	-126 000	-137 100
Drifts- og serviceavtaler	9	-101 191	0	-158 000	-238 274
Løpende vedlikehold	10	-14 792	0	-88 800	-88 800
Periodisk vedlikehold	11	-86 035	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-106 968	0	-191 016	-197 736
Forsikring		-66 713	0	-105 000	-105 000
Energi, felles		0	0	-25 200	-25 200
Andre driftsutgifter	12	-10 915	0	-10 400	-10 400
Sum driftskostnader		-581 764	0	-826 116	-926 910
DRIFTSRESULTAT		379 590	0	420 000	-3 674
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		0	0	4 200	2 200
Netto finansposter		0	0	4 200	2 200
Ordinært resultat før skatt		379 590	0	424 200	-1 474
Ordinært resultat etter skatt		379 590	0	424 200	-1 474
ÅRSRESULTAT	1, 4	379 590	0	424 200	-1 474
Disponering av totalresultat:		379 590	0	424 200	-1 474
Overført til annen egenkapital		379 590	0	0	0

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		146 255	0
Kundefordringer	3	12 594	0
Forskutterte kostnader MBU	3	155 088	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	456 477	0
Sum omløpsmidler		770 414	0
SUM EIENDELER		770 414	0

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	379 590	0
Sum egenkapital		379 590	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning BBL finans		1 098	0
Forskudd kunder		10 842	0
Forskutterte inntekter MBU		136 048	0
Leverandørgjeld		242 836	0
Sum kortsiktig gjeld		390 824	0
Sum gjeld		390 824	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 414	0

Sted: _____, dato: _____

Christoffer Viken
Leder

Vegard Koteng
Styremedlem

Fam Phong Thanh Dang
Styremedlem

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2020

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiet er etablert i 2020, og det finnes således ikke sammenlignbare tall for 2019.



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	379 590	0
Årets endring i disponible midler	379 590	0
Disponible midler i periodens slutt	379 590	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	379 590	0

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	456 477	0
Sum bankinnskudd	456 477	0

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 4 - EGENKAPITAL

	2020	2019
Årets resultat	379 590	0
Annen egenkapital 31.12	379 590	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	379 590	0

Note 5 - ANDRE TILLEGGSINNEKTER

	2020	2019
Andre tillegg		
Kontingent	24 847	0
Sum andre tillegg	24 847	0

Note 6 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2020	2019
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	420 000	0
Sum andre inntekter	420 000	0

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2020

Note 7 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 250	0
Fakturerte tjenester	20 438	0
Sum eksterne honorarer	26 688	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder tilstandsrapport og risikovurdering.

Note 8 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2020	2019
Felleskostnad veforening/sameie	116 392	0
Sum felleskostnad veforening/sameie	116 392	0

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Nærbyen Fellesarealer og betaler felleskostnader til dem.
Sameiet har betalt 25 000 kr i startkapital til Realsameiet Nærbyen Fellesarealer.
Sameiet betaler Sameiet Nærbyen Parkering 1 for bod.

Note 9 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Andre administrasjonsavtaler	2 025	0
Avtale om vaktmestertjenester	54 478	0
Avtale om renholdstjenester	346	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	27 187	0
Sum drifts- og serviceavtaler	101 191	0

Andre administrasjonsavtaler gjelder hovednøkler.

Note 10 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Nøkler, lås	14 792	0
Sum vedlikehold	14 792	0



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2020

Note 11 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Utbedring vakt og sikring	86 035	0
Sum periodisk vedlikehold	86 035	0

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Generalforsamling/årsmøte	9 000	0
Bankgebyrer	840	0
Andre gebyrer	292	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	783	0
Sum andre driftsutgifter	10 915	0

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Resultat og balanse med noter for Sameiet Nærbyen Lavblokk.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nærbyen Lavblokk

Styreleder	Christoffer Viken (sign.)	10.05.2021
Styremedlem	Fam Phong Thanh Dang (sign.)	09.05.2021
Styremedlem	Vegard Koteng (sign.)	10.05.2021