



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 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:	Christoffer Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	842 892	870 605
Sum inntekter		842 892	870 605
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-25 000	-29 096
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	-900 249	-778 048
Sum kostnader		-925 249	-807 143
Driftsresultat		-82 357	63 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		6 017	235
Netto finans		6 017	235
Ordinært resultat før skattekostnad		-76 340	63 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 768 141	1 677 749
Årsresultat	11,14	-76 340	63 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 340	63 697
Sum overføringer og disponeringer		-76 340	63 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	169 137	158 190
Andre fordringer	12	251 177	246 603
Sum fordringer		420 314	404 793
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	393 162	433 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		813 476	838 091
Sum omløpsmidler		813 476	838 091
SUM EIENDELER		813 476	838 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	366 946	443 286
Sum opptjent egenkapital		366 946	443 286
Sum egenkapital		366 946	443 286
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 602	150 231
Skyldige offentlige avgifter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		293 928	244 574
Sum kortsiktig gjeld		446 530	394 804
Sum gjeld		446 530	394 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		813 476	838 091



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 373441

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Christoffer Viken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 10.05.2023



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	842 892	870 605
Sum inntekter		842 892	870 605
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-25 000	-29 096
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-900 249	-778 048
Sum kostnader		-925 249	-807 143
Driftsresultat		-82 357	63 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		6 017	235
Netto finans		6 017	235
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 340	63 697
Årsresultat	11,14	-76 340	63 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 340	63 697
Sum overføringer og disponeringer		-76 340	63 697



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	169 137	158 190
Andre fordringer	12	251 177	246 603
Sum fordringer		420 314	404 793
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	393 162	433 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		813 476	838 091
Sum omløpsmidler		813 476	838 091
SUM EIENDELER		813 476	838 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	366 946	443 286
Sum opptjent egenkapital		366 946	443 286
Sum egenkapital		366 946	443 286
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 602	150 231
Skyldige offentlige avgifter		-1	-1
Annen kortsiktig gjeld		293 928	244 574
Sum kortsiktig gjeld		446 530	394 804
Sum gjeld		446 530	394 804



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

813 476

838 091



Organisasjonsnr: 924 832 487
SAMEIET NÆRBYEN LAVBLOKK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		378 288	469 197	420 300	400 998
Felleskostnader lik fordeling		100 800	99 540	150 600	104 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		176 820	164 780	212 300	230 100
Andre tillegg	1	186 984	137 088	137 100	237 768
Sum driftsinntekter		842 892	870 605	920 300	973 466
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	0	-3 596	-3 500	-5 668
Styreonorar	3	-25 000	-25 500	-25 000	-40 200
Forretningsførerhonorar		-83 341	-80 447	-83 400	-90 340
Eksterne honorar	4	-11 000	-15 625	-9 700	-10 700
Kontingent/felleskostnader	5	-36 288	-36 288	-137 100	-144 648
Drifts- og serviceavtaler	6	-218 310	-197 476	-219 100	-232 338
Løpende vedlikehold	7	-26 210	-38 687	-32 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-218 719	-201 082	-212 300	-230 100
Forsikring	8	-105 400	-98 501	-102 000	-112 568
Energi, felles	9	-88 725	-5 030	-5 200	-52 000
Andre driftsutgifter	10	-112 256	-104 912	-92 000	-1 500
Sum driftskostnader		-925 249	-807 143	-921 300	-970 062
DRIFTSRESULTAT		-82 357	63 462	-1 000	3 404
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 017	235	1 000	2 000
Netto finansposter		6 017	235	1 000	2 000
Resultat før skattekostnad		-76 340	63 697	0	5 404
ÅRSRESULTAT	11, 14	-76 340	63 697	0	5 404
Disponering av totalresultat:		-76 340	63 697	0	5 404
Overført til annen egenkapital		0	63 697	0	0
Overført fra annen egenkapital		-76 340	0	0	0

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	12	232 632	232 632
Periodiserte kostnader	12	169 137	158 190
Mellomregning Klare Finans	12	12 528	13 736
Opptjente renter	12	6 017	235
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	393 162	433 298
Sum omløpsmidler		813 476	838 091
SUM EIENDELER		813 476	838 091

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	366 946	443 286
Sum egenkapital		366 946	443 286
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 602	150 231
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		12 008	13 255
Forskuttede inntekter MBU		210 445	230 519
Påløpte kostnader		71 475	0
Annen kortsiktig gjeld		0	800
Sum kortsiktig gjeld		446 530	394 804
Sum gjeld		446 530	394 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		813 476	838 091

Sted: _____, dato: _____

Christoffer Viken
Leder

Joakim Ness
Styremedlem

Fam Phong Thanh Dang
Styremedlem

Endre Waatevik
Styremedlem

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2022

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.

Klare 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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2022	2021
Andre tillegg		
Ventilasjonsanlegg	49 896	0
Kontingent	137 088	137 088
Sum andre tillegg	186 984	137 088

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	0	3 596
Sum personalkostnader	0	3 596

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	25 000	25 500

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2022

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 000	6 875
Fakturerte tjenester	0	8 750
Sum eksterne honorarer	11 000	15 625

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2022	2021
Felleskostnad velforening/sameie	36 288	36 288
Sum felleskostnad velforening/sameie	36 288	36 288

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Nærbyen Fellesarealer og betaler felleskostnader til dem. Sameiet betaler Sameiet Nærbyen Parkering 1 for bod.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Andre administrasjonsavtaler	3 745	3 653
Avtale om vaktmestertjenester	127 290	118 572
Avtale om renholdstjenester	0	2 130
Avtale om vakt- og sikringstjenester	286	273
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	36 729	35 336
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	36 364	6 709
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	9 372
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	13 896	21 431
Sum drifts- og serviceavtaler	218 310	197 476

Andre administrasjonsavtaler gjelder hovednøkler og epost.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Vakthold	0	2 788
Feiing areal/tømt sandfang	1 493	0
Heisanlegg	7 240	13 445
Renholdartikler/renhold	0	39
Forbruksmateriell	0	716
Nøkler, lås	11 475	16 871
Brannsikring	6 002	0
Vaktmesterarbeid	0	4 829
Sum vedlikehold	26 210	38 687

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2022

Note 8 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	105 400	98 501

Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	46 475	5 030
Fellesenergi avregning	42 250	0
Sum energikostnader	88 725	5 030

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Kontingent	108 360	100 800
Bankgebyrer	744	2 696
Andre gebyrer	1 894	486
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 287	930
Andre kostnader	-29	1
Sum andre driftsutgifter	112 256	104 912

Org.nr: 924 832 487 - 1089



Sameiet Nærbyen Lavblokk - Noter 2022

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	443 286	379 590
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-76 340	63 697
Årets endring i disponible midler	-76 340	63 697
Disponible midler i periodens slutt	366 946	443 286
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	366 946	443 286

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	393 162	433 298
Sum bankinnskudd	393 162	433 298

Note 14 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	443 286	379 590
Annen egenkapital 01.01	443 286	379 590
Årets resultat	-76 340	63 697
Annen egenkapital 31.12	366 946	443 286
SUM EGENKAPITAL 31.12	366 946	443 286

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.)	29.03.2023
Styremedlem	Fam Phong Thanh Dang (sign.)	11.03.2023
Styremedlem	Joakim Ness (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Endre Waatevik (sign.)	17.03.2023



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nærbyen Lavblokk

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nærbyen Lavblokk.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og forretningsførers 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.

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 avvirket.

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 avggi 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 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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GLEZO-W4Y75-FDZZJ-WS3EU-8FF0C-QE65B



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: 188.95.xxx.xxx

2023-03-30 18:51:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GLEZO-W4X75-FDZZJ-WS3EU-8FF0C-QE65B

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/validator>