



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 859 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Neufeldtsgt 3 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		410 244	395 532
Sum inntekter		410 244	395 532
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			106 596
Annen driftskostnad		222 166	254 829
Sum kostnader		222 166	361 425
Driftsresultat		188 078	34 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46	137
Sum finansinntekter		46	137
Annen finanskostnad		31 838	39 038
Sum finanskostnader		31 838	39 038
Netto finans		-31 792	-38 901
Ordinært resultat før skattekostnad		156 286	-4 794
Ordinært resultat etter skattekostnad		156 286	-4 794
Årsresultat		156 286	-4 794
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 286	-4 794
Sum overføringer og disponeringer		156 286	-4 794



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		809 787	809 787
Sum varige driftsmidler		809 787	809 787
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		809 787	809 787
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 412	13 921
Sum fordringer		49 412	13 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		146 939	108 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		146 939	108 043
Sum omløpsmidler		196 351	121 964
SUM EIENDELER		1 006 138	931 751

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		106 000	106 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		397 053	553 339
Sum opptjent egenkapital		-397 053	-553 339
Sum egenkapital		-291 053	-447 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 234 329	1 319 330
Sum annen langsiktig gjeld		1 234 329	1 319 330
Sum langsiktig gjeld		1 234 329	1 319 330
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 763	33 524
Leverandørgjeld		51 133	21 270
Annen kortsiktig gjeld		4 965	4 965
Sum kortsiktig gjeld		62 861	59 759
Sum gjeld		1 297 190	1 379 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 006 137	931 750



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393247

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 859 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Neufeldtsgt 3 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		410 244	395 532
Sum inntekter		410 244	395 532
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			106 596
Annen driftskostnad		222 166	254 829
Sum kostnader		222 166	361 425
Driftsresultat		188 078	34 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46	137
Sum finansinntekter		46	137
Annen finanskostnad		31 838	39 038
Sum finanskostnader		31 838	39 038
Netto finans		-31 792	-38 901
Ordinært resultat før skattekostnad		156 286	-4 794
Ordinært resultat etter skattekostnad		156 286	-4 794
Årsresultat		156 286	-4 794
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 286	-4 794
Sum overføringer og disponeringer		156 286	-4 794



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		809 787	809 787
Sum varige driftsmidler		809 787	809 787

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		809 787	809 787
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		49 412	13 921
Sum fordringer		49 412	13 921

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		146 939	108 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		146 939	108 043

Sum omløpsmidler		196 351	121 964
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 006 138	931 751
----------------------	--	------------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		106 000	106 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		397 053	553 339



Sum opptjent egenkapital	-397 053	-553 339
Sum egenkapital	-291 053	-447 339
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 234 329	1 319 330
Sum annen langsiktig gjeld	1 234 329	1 319 330
Sum langsiktig gjeld	1 234 329	1 319 330
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 763	33 524
Leverandørgjeld	51 133	21 270
Annen kortsiktig gjeld	4 965	4 965
Sum kortsiktig gjeld	62 861	59 759
Sum gjeld	1 297 190	1 379 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 006 137	931 750



Organisasjonsnr: 930 859 370
Neufeldtsgt 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

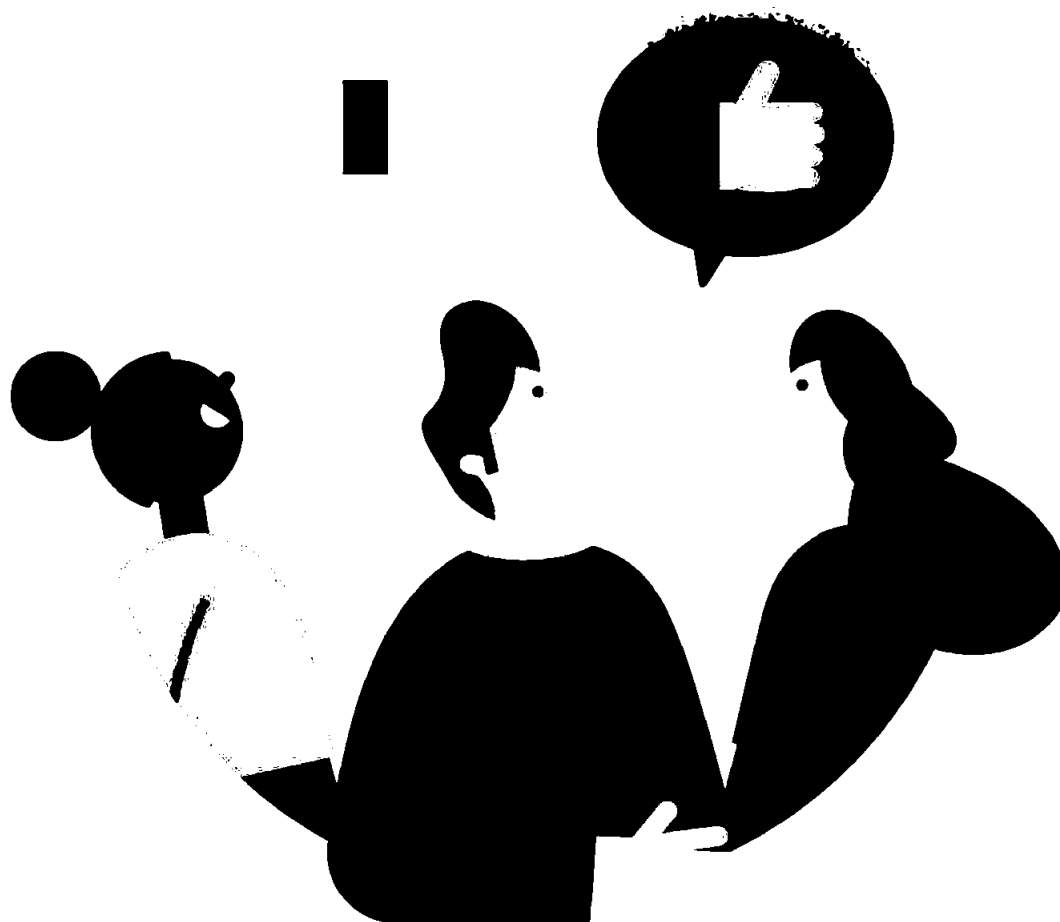
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

9265 Neufeldtsgt 3 AS





Til aksjonærene i Neufeldtsgt 3 AS

Velkommen til generalforsamling, mandag 23. mai 2022 kl. 18:00 i speiderlokalet i Neufeldts gate 3.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Neufeldtsgt 3 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Neufeldtsgt 3 AS
avholdes mandag 23. mai 2022 kl. 18:00 i speiderlokalet i Neufeldts gate 3.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Brannteknisk tilstandsrapport
- B) Vaktmesterkompensasjon

Innkomne forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 22.04.2022
Styret i Neufeldtsgt 3 AS

Einar Johnsen Kari Gilberg Karl Henning Omre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Johnsen	Neufeldts Gate 3
Styremedlem	Kari Gilberg	Neufeldts Gate 3
Styremedlem	Karl Henning Omre	Neufeldts Gate 3
Varamedlem	Lina Munkhaugen	Neufeldts Gate 3
Varamedlem	Merete Fuglesang Myklebost	Neufeldts Gate 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Neufeldtsgt 3 AS

Aksjeselskapet består av sju leiligheter og ett foreningslokale knytta til aksjer. Neufeldtsgt 3 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930859370, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Neufeldts gate 3

Gårds- og bruksnummer:

406 60

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Neufeldtsgt 3 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Ordinær generalforsamling ble avholdt digitalt i perioden 22. juni-29. juni 2021. Det var ett innkommet forslag til årsmøtet; styret foreslo skifte av revisor fra Eide revisjon AS til BDO AS, noe som ville redusere revisjonshonoraret med omtrent 4000,- kr årlig. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer i 2021.

Det ble avholdt 4 styremøter med 8 forskjellige saker i løpet av året.

Styret har fått utført en gjennomgang av forsikringene til Neufeldtsgt. 3 AS og henta inn tilbud fra Gjensidige, Tryg og If. Forsikringsvilkårene fra de tre selskapene var i hovedsak like. Forskjellene mellom dem var ikke større enn at størrelsen på forsikringspremien var avgjørende for valg av forsikringsselskap. Den forsikringsavtalen vi hadde og har hos If i dag, var klart billigst, og derfor har vi fortsatt med If.

Styret har vedtatt å kjøpe inn ett brannsløkkingsapparat til hver enhet i huset, totalt åtte stykker. Kontroll av apparatet hvert femte år føres opp i styrets HMS-plan. Innkjøp av apparat vil skje i 2022.

Den 15. juli 2021 ble leilighet nr. 4 (H0101) og 16 stykker aksjer (nr. 41-48, 94-101)) overført fra Ida Feilberg til Eline Bondhus Thomasgaard, født 13.04.1999.

Det ble avholdt to dugnader i gården i 2021; én om våren og én om høsten. Dugnadene bestod av de vanlige aktivitetene; vask, rydding, maling, kontroll av brannapparater og hagearbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Økningene i husleie 1. april 2015, 1. januar 2016, 1. april 2018 og 1. juli 2020 ble gjennomført for å kunne håndtere den negative egenkapitalen i tillegg til å dekke de løpende utgiftene. Virkelig verdi av selskapets eiendom anses å være høyere enn bokført verdi, og dette overstiger underbalansen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 410 244. Dette samsvarer med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 222 166.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsett.

Resultat

Årets resultat på kr 156 286 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) (kr 111 794) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 133 490.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 39 000 til ordinær drift og vedlikehold av boligselskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr. 80 100 i kommunale avgifter til Trondheim Kommune.

Energikostnader

Energikostnadene kan være vanskelige å anslå. I 2020 var de kr. 10526 mens de i 2021 var kr 8050. Vi har budsjettert med kr 10000

Forsikring

Forsikringspremien gjorde et hopp fra kr 22931 i 2020 til kr 30963 i 2021. Premiejusteringen kom som en følge av en totalgjennomgang som If utførte. (Den relativt store økningen i forsikringspremie var grunnen til at styret henta inn tilbud fra flere forsikringsselskap; se omtale av styrets arbeid i årsrapporten.) Forsikringspremien er budsjettert med kr 32 200 for 2022. Premieendringen fra 2021 til 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neufeldtsgt 3 AS.

Lån

Neufeldtsgt 3 AS har lån i Nordea. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,65 %. Løpetiden er 15 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader (husleie) for året 2022.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Neufeldtsgt 3 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Neufeldtsgt 3 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 selskapets 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LDFF0-385FZ-8S8A4-HE7Y8-1BDDP-151D3



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-30 11:06:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LDFF0-385FZ-8S8A4-HE7Y8-1BDDP-1S1D3

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>



NEUFELDTSGT 3 AS
ORG.NR. 930 859 370, KUNDENR. 9265

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	410 244	395 532	410 000	410 000
SUM DRIFTSINTEKTER		410 244	395 532	410 000	410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger		0	-106 596	0	0
Revisjonshonorar	3	-13 751	-750	-9 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-25 775	-25 420	-26 000	-26 500
Konsulenthonorar	4	-1 288	0	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-5 045	-59 874	-42 000	-39 000
Forsikringer		-30 963	-22 931	-23 700	-32 200
Kommunale avgifter	6	-77 824	-77 882	-80 100	-80 100
Energi/fyring		-8 050	-10 526	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 666	-53 866	-55 700	-60 000
Andre driftskostnader	7	-2 805	-3 580	-3 850	-4 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-222 166	-361 425	-253 350	-260 000
DRIFTSRESULTAT		188 078	34 107	156 650	150 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	46	137	0	0
Finanskostnader	9	-31 838	-39 038	-32 000	-32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 792	-38 901	-32 000	-32 000
ÅRSRESULTAT		156 286	-4 794	124 650	118 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 794		
Reduksjon udekket tap		156 286	0		



12

Neufeldtsgt 3 AS

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygning	10	809 787	809 787
SUM ANLEGGSMIDLER		809 787	809 787
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		49 412	13 851
Driftskonto OBOS-banken		125 822	86 971
Sparekonto OBOS-banken		21 118	21 072
SUM OMLØPSMIDLER		196 351	121 964
SUM EIENDELER		1 006 137	931 751
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 1000		106 000	106 000
Udekket tap	11	-397 053	-553 339
SUM EGENKAPITAL		-291 053	-447 339
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 234 329	1 319 330
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 234 329	1 319 330
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 965	4 965
Leverandørgjeld		51 133	21 270
Påløpte renter		6 763	6 731
Påløpte avdrag		0	26 793
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 861	59 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 006 137	931 751
Pantstillelse	13	1 775 000	1 775 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 22.04.2022
Styret i Neufeldtsgt 3 AS

Einar Johnsen /s/

Kari Gilberg /s/

Karl Henning Omre /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	410 244
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	410 244

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 751. Kr 9 000 er betalt til Eide Revisjon AS og gjelder revisjon for 2020. Kr 4 751,25 er betalt til BDO AS og gjelder revisjonstjenester for 2021.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-1 288

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-4 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-670
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 045

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 586
Vann- og avløpsavgift	-21 923
Renovasjonsavgift	-10 314
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-77 824

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-88
Bank- og kortgebyr	-2 167
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 805

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	46
SUM FINANSINNTEKTER	46

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-31 838
SUM FINANSKOSTNADER	-31 838

**NOTE: 10****BYGNING**

Kostpris/bokført verdi 01.01 bygning	355 139
Avskrevet tidligere år	-302 139
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	722 220
Tilgang tidligere år	1 116 250
Avskrevet tidligere år	-1 081 683
Avskrevet i år	0
SUM BYGNING	809 787

Tomten er kjøpt.

Gnr.406/bnr.60

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

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-1 750 000
Nedbetalt tidligere	403 877
Nedbetalt i år	111 794
	-1 234 329

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 234 329**

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 234 329
TOTALT	1 234 329

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	809 787
TOTALT	809 787



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Brannteknisk tilstandsrapport

Forslag fremmet av: Merete Myklebost

Saksfremstilling:

Legges frem på generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Styret skal sørge for at det utarbeides en brannteknisk tilstandsrapport for Neufeldts gate 3.

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

B) Vaktmesterkompensasjon

Forslag fremmet av: Katrine Evensen

Saksfremstilling:

Det ble i 2013 innført en vaktmesterkompensasjon på leiligheten i 1.etasje. Dette fordi det hviler vaktmesteroppgaver knyttet til denne leiligheten. Da kompensasjonen ble innført 1.desember 2013 var den på 260kr/mnd. Dette ble trukket fra felleskostnadene. Denne har ikke blitt justert i etterkant.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak er en økning i kompensasjonen tilsvarende normal prisvekst i samfunnet fra 2013 og til dd. Dette ligger på rundt 3% årlig. Dette vil si en kompensasjon fra 01.desember 2021 på 330kr per mnd.

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslagsstiller kan ikke delta i behandlingen av saken, iht. reglene om inhabilitet.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har e-post: neufeldtsgt3@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler

Nøkler bestilles hos forretningsfører på e-post: Stig.Tore.Vigdal@obos.no.

Nøkkelleverandør er Certego AS.

NB! Følgende bør være klart før bestilling:

- Antall nøkler
- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Andelsnummer/leilighetsnummer
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes pr. oppkrav (ekstra kostnad ca. kr. 150), eller
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3341281. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



9265 Neufeldtsgt 3 AS

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.