



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		871 847	772 657
Sum inntekter		871 847	772 657
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		552 302	513 793
Sum kostnader		579 686	541 177
Driftsresultat		292 161	231 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 160	2 514
Sum finansinntekter		12 160	2 514
Annen finanskostnad		30 300	19 898
Sum finanskostnader		30 300	19 898
Netto finans		-18 140	-17 384
Resultat før skattekostnad		274 021	214 096
Årsresultat		274 021	214 096
Totalresultat		274 021	214 096
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		274 021	214 096
Sum overføringer og disponeringer		274 021	214 096



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		2 010 987	2 010 987
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		2 042 987	2 042 987
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		2 067 609	2 060 225
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 259	2 567
Sum fordringer		1 259	2 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 458	645 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 458	645 094
Sum omløpsmidler		795 717	647 661
SUM EIENDELER		2 863 327	2 707 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 071 516	1 797 495
Sum opptjent egenkapital		2 071 516	1 797 495
Sum egenkapital		2 073 116	1 799 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		561 427	686 814
Øvrig langsiktig gjeld		219 750	212 888
Sum annen langsiktig gjeld		781 177	899 702
Sum langsiktig gjeld		781 177	899 702
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172	145
Leverandørgjeld		8 861	8 944
Sum kortsiktig gjeld		9 033	9 089
Sum gjeld		790 211	908 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 863 327	2 707 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482632

Enheten

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

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		871 847	772 657
Sum inntekter		871 847	772 657
Kostnader			
Lønnskostnad		27 384	27 384
Annen driftskostnad		552 302	513 793
Sum kostnader		579 686	541 177
Driftsresultat		292 161	231 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 160	2 514
Sum finansinntekter		12 160	2 514
Annen finanskostnad		30 300	19 898
Sum finanskostnader		30 300	19 898
Netto finans		-18 140	-17 384
Resultat før skattekostnad		274 021	214 096
Årsresultat		274 021	214 096
Totalresultat		274 021	214 096
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		274 021	214 096
Sum overføringer og disponeringer		274 021	214 096



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

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			
		2 010 987	2 010 987
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		32 000	32 000
Sum varige driftsmidler		2 042 987	2 042 987
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		2 067 609	2 060 225
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		1 259	2 567
Sum fordringer		1 259	2 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		794 458	645 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 458	645 094
Sum omløpsmidler		795 717	647 661
SUM EIENDELER		2 863 327	2 707 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 071 516	1 797 495
Sum opptjent egenkapital	2 071 516	1 797 495
Sum egenkapital	2 073 116	1 799 095
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	561 427	686 814
Øvrig langsiktig gjeld	219 750	212 888
Sum annen langsiktig gjeld	781 177	899 702
Sum langsiktig gjeld	781 177	899 702
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	172	145
Leverandørgjeld	8 861	8 944
Sum kortsiktig gjeld	9 033	9 089
Sum gjeld	790 211	908 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 863 327	2 707 887



Organisasjonsnr: 954 813 460
BORETTSLAGET NYÅS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3401
Brl Nyås



Velkommen til årsmøte i Brl Nyås

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 19:00, Bergåsveien 4A - hos styreleder Lloyd Stadheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reduksjon av Fellesutgifter i Borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Nyås



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 24 000.



Sak 7

Reduksjon av Fellesutgifter i Borettslaget

Forslag fremmet av:

Atiye Mohamad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fellesutgiftene i vårt borettslag har økt betydelig de siste årene hvor det må tas grep. Økningen har lagt press på økonomien vår, noe som gjør det vanskelig å få råd til å betale andre utgifter. Det er viktig at fellesutgiftene forblir rimelige og rettferdige for alle beboere.

Styrets innstilling

Styret ser ingen mulighet for reduksjon i husleie grunnet økte driftskostnader og negativt budsjett for 2024 (- 20000kr)

Forslag til vedtak

- Gjennomføre en grundig gjennomgang av borettslagets økonomi for å identifisere områder der kostnader kan reduseres uten å kompromittere kvaliteten på tjenestene.

- Undersøke muligheten for å forhandle bedre avtaler med leverandører av tjenester som renhold, vedlikehold og forsikring for å oppnå kostnadsbesparelser.

- Kommunisere med beboere om statusen til fellesutgiftene og eventuelle endringer som gjøres.

Alternativt kan man vurdere å omfordele kostnader eller justere fordelingsnøkklene for fellesutgiftene for å sikre en mer rettferdig fordeling blant beboerne basert på bruksmønster og økonomisk situasjon.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lloyd Stadheim

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maren Rasmussen

Jeg er motivert og har et ønske om å bidra. Jeg er strukturert, pliktoppfyllende og interessert. Jeg er sosial, glad i folk, også håper jeg at folk synes jeg er lett å snakke med og at de dermed kan komme til meg hvis de lurer på noe, ønsker å gi innspill etc.



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

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lloyd Kjetil Stadheim	Bergåsveien 4 A
Styremedlem	Alfred Nordbø	Haugåsveien 34 D
Styremedlem	Ingeborg Thorpe	Bergåsveien 2 D
Styremedlem	Hilde Traaholt	Haugåsveien 34 B
Varamedlem	Siri Eike	Bergåsveien 4 C
Varamedlem	Jonh Helge Svandal	Bergåsveien 10 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lloyd Kjetil Stadheim Bergåsveien 4 A

Varadelegert

Hilde Traaholt Haugåsveien 34 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post nyas@styrerommet.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 Brl Nyås

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Brl Nyås er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954813460, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

21 725 726 727 729
773 992

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.

Brl Nyås 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 PWC Oslo.



BrI Nyås

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Antall styremøter – 3 møter avholdt.

1. reoperasjon av garasjeporter.
2. montert avfukter på 2 loft med kondensutfordringer.
3. Befaring og klargjøring for skifte av 2 stk terassedører.

Fremtidige planer:

Vurderes skifte av tak på alle enheter i borettslaget om ca 5 år. Det vil i den forbindelse utredes muligheter for installasjon av solcelle tak.



BrI Nyås

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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.



Brl Nyås

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 Stavanger kommune

Det er budsjettet med 4,8% økning i alle poster som hører til kommunale avgifter.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 Brl Nyås.

Lån

Brl Nyås har lån i Handelsbanken.

HANBAN; annuitetslån med kvartalsvis forfall, 15 terminer gjenstår.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med 6% økning for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyås

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyås som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 24 Årsrapport med årsregnskap.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		638 572	553 169	638 572	786 684
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		274 021	214 096	146 386	105 716
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-125 387	-128 608	-120 000	-129 000
Innsk. øremerk. bankkto		-522	-85	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		148 112	85 403	26 386	-23 284
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		786 684	638 572	664 958	763 400
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		795 717	647 661		
Kortsiktig gjeld		-9 033	-9 089		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		786 684	638 572		





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		155 687	147 697	144 900	157 200
Innkrevde felleskostnader	2	716 160	624 960	716 100	785 800
SUM DRIFTSINNEKTER		871 847	772 657	861 000	943 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 384	-3 384	-3 384	-3 384
Styrehonorar	4	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-6 875	-5 300	-7 300
Forretningsførerhonorar		-50 765	-48 815	-51 255	-54 000
Konsulenthonorar	6	-2 394	-330	-15 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-10 771	-14 218	-100 000	-200 000
Forsikringer		-99 563	-93 111	-102 500	-110 000
Kommunale avgifter	8	-249 268	-236 711	-252 300	-261 700
Energi/fyring		-5 596	-5 444	-6 200	-6 200
TV-anlegg/bredbånd		-95 807	-95 806	-96 000	-96 000
Andre driftskostnader	9	-27 688	-9 284	-24 475	-35 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-579 686	-541 177	-683 614	-806 284
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		292 161	231 480	177 386	136 716
DRIFTSRESULTAT		292 161	231 480	177 386	136 716
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 160	2 514	0	0
Finanskostnader	11	-30 300	-19 898	-31 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 140	-17 384	-31 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		274 021	214 096	146 386	105 716
Overføringer:					
Til annen egenkapital		274 021	214 096		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 980 938	1 980 938
Tomt		30 049	30 049
Andre varige driftsmidler	13	32 000	32 000
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
SUM ANLEGGSMIDLER		2 067 609	2 060 225
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	1 259	2 567
Driftskonto OBOS-banken		360 913	421 524
Sparekonto OBOS-banken		433 546	223 571
SUM OMLØPSMIDLER		795 717	647 661
SUM EIENDELER		2 863 327	2 707 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	15	2 071 516	1 797 495
SUM EGENKAPITAL		2 073 116	1 799 095
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	561 427	686 814
Borettsinnskudd	17	195 735	195 735
Avsetning bomiljøtiltak	18	24 015	17 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		781 177	899 702
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 861	8 944
Påløpte renter		172	145
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 033	9 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 863 327	2 707 887





Pantstillelse	19	2 499 735	2 499 735
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.04.2024
Styret i Borettslaget Nyås

Lloyd Kjetil Stadheim /s/

Alfred Nordbø /s/

Ingeborg Thorpe /s/

Hilde Traaholt /s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader

698 880





Garasjeleie	17 280
Kapitalkostnader på IN-lån	153 837
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 850
Overført til kapitalkostnader	-155 687
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	716 160

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 24 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 394
SUM KONSULENTHONORAR	-2 394

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 990
Kostnader dugnader	-1 781
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 771

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-30 357
Vann- og avløpsavgift	-48 837
Avløpsavgift	-74 221
Feieavgift	-5 513
Renovasjonsavgift	-90 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 268



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

Verktøy og redskaper	-13 699
Driftsmateriell	-5 295
Andre fremmede tjenester	-6 494
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-27 688

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 663
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 497
SUM FINANSINNTEKTER	12 160

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-30 300
SUM FINANSKOSTNADER	-30 300

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.21/bnr.725 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg (avskrives ikke)	
Kostpris	32 000
	32 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	32 000

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

Avregningskonto	1 259
-----------------	-------





SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **1 259**

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 071 516
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 071 516

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12.23: 5,59%, løpetid 20 år	
Opprinnelig 2008	-2 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 513 186
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	125 387
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-561 427

Lånet er et annuitetslån

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-195 735
SUM BORETTSINNSKUDD	-195 735

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 015
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 015

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:





Borettsinnskudd	195 735
Pantelån	561 427
Beregnete IN-forpliktelse	0
TOTALT	757 162

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

Bygninger	1 980 938
Tomt	30 049
TOTALT	2 010 987





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562354. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 250 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 3401 Selskapsnavn: BrI Nyås

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.