



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 860 468
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 036 488	2 646 442
Sum inntekter		3 036 488	2 646 442
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			31 839
Annen driftskostnad		1 707 708	1 606 355
Sum kostnader		1 821 808	1 740 884
Driftsresultat		1 214 679	905 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 543	4 320
Sum finansinntekter		14 543	4 320
Annen finanskostnad		764 822	447 103
Sum finanskostnader		764 822	447 103
Netto finans		-750 279	-442 783
Resultat før skattekostnad		464 400	462 776
Årsresultat		464 400	462 776
Totalresultat		464 400	462 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		464 400	462 776
Sum overføringer og disponeringer		464 400	462 776



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		30 938 826	30 938 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		30 938 827	30 938 827
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		58 477	40 942
Sum finansielle anleggsmidler		58 477	40 942
Sum anleggsmidler		30 997 304	30 979 769
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			57 484
Sum fordringer		0	57 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 325	802 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		951 325	802 792
Sum omløpsmidler		951 325	860 276
SUM EIENDELER		31 948 629	31 840 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 296 024	9 831 623
Sum opptjent egenkapital		10 296 024	9 831 623
Sum egenkapital		10 299 824	9 835 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 074 739	15 563 008
Øvrig langsiktig gjeld		6 441 035	6 424 739
Sum annen langsiktig gjeld		21 515 774	21 987 747
Sum langsiktig gjeld		21 515 774	21 987 747
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 470	3 539
Leverandørgjeld		20 561	6 728
Annen kortsiktig gjeld			6 608
Sum kortsiktig gjeld		133 031	16 875
Sum gjeld		21 648 806	22 004 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 948 629	31 840 045



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495551

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 860 468
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 951 860 468
NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 036 488	2 646 442
Sum inntekter		3 036 488	2 646 442
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			31 839
Annen driftskostnad		1 707 708	1 606 355
Sum kostnader		1 821 808	1 740 884
Driftsresultat		1 214 679	905 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 543	4 320
Sum finansinntekter		14 543	4 320
Annen finanskostnad		764 822	447 103
Sum finanskostnader		764 822	447 103
Netto finans		-750 279	-442 783
Resultat før skattekostnad		464 400	462 776
Årsresultat		464 400	462 776
Totalresultat		464 400	462 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		464 400	462 776
Sum overføringer og disponeringer		464 400	462 776



Organisasjonsnr: 951 860 468
NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 938 826	30 938 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		30 938 827	30 938 827
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		58 477	40 942
Sum finansielle anleggsmidler		58 477	40 942
Sum anleggsmidler		30 997 304	30 979 769
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			57 484
Sum fordringer		0	57 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 325	802 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		951 325	802 792
Sum omløpsmidler		951 325	860 276
SUM EIENDELER		31 948 629	31 840 045
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800



Sum innskutt egenkapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 296 024	9 831 623
Sum opptjent egenkapital	10 296 024	9 831 623
Sum egenkapital	10 299 824	9 835 423
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 074 739	15 563 008
Øvrig langsiktig gjeld	6 441 035	6 424 739
Sum annen langsiktig gjeld	21 515 774	21 987 747
Sum langsiktig gjeld	21 515 774	21 987 747
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 470	3 539
Leverandørgjeld	20 561	6 728
Annen kortsiktig gjeld		6 608
Sum kortsiktig gjeld	133 031	16 875
Sum gjeld	21 648 806	22 004 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 948 629	31 840 045



Organisasjonsnr: 951 860 468
NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4759

Nedre Heggelia Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nedre Heggelia Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 12:00 og lukker 30. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4759>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring § 5 Vedlikehold
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Heggelia Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Julia Gustavsson er foreslått

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Tor Hararid Tusvik og Frode Johansen er foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4759 Nedre Heggelia Borettslag - Årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-.

Sak 6

Vedtektsendring § 5 Vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås følgende nytt punkt i § 5 Vedlikehold i vedtektene:

(9) Vedlikehold og utskiftning av innvendige vertikale og horisontale flater på terrasse samt terrasserekverk er andelseiers ansvar. Det samme gjelder vedlikehold av plattinger, trapper og inngangsparti.

Styrets innstilling

Vedtektsendringen foreslås godkjent.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av § 5 Vedlikehold vedtas.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Elisabeth Bråten

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonny Grønvold
- Wenche Eidem-Hoff

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Georg Larsen
- Petter Lysholm
- Reidar Foss

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Lorang Brendløkken
- Ole Joar Rundhaug

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gro Elisabeth Bråten

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Sirhaug





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gro Elisabeth Bråten	Alf Prøysens Veg 222
Nestleder	Tore Sirhaug	Alf Prøysens Veg 216
Styremedlem	Wenche Eidem-Hoff	Alf Prøysens Veg 234
Styremedlem	Stein Garmanslund	Alf Prøysens Veg 164
Styremedlem	Jonny Grønvold	Alf Prøysens Veg 172
Varamedlem	Reidar Foss	Alf Prøysens Veg 204
Varamedlem	Arne Georg Larsen	Alf Prøysens Veg 196
Varamedlem	Petter Lysholm	Alf Prøysens Veg 222

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Gro Elisabeth Bråten Alf Prøysens Veg 222

Varadelegert

Tore Sirhaug Alf Prøysens Veg 216

Valgkomiteen

Lorang Brendløy Alf Prøysens Veg 184
Ole-Joar Rundhaug Alf Prøysens Veg 214

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 Nedre Heggelia Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Nedre Heggelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951860468, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 5034

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.

Nedre Heggelia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2023

Det har vært avholdt 6 styremøter siden siste generalforsamling. Utover dette har det daglig/ukentlig vært løpende uformell kontakt innad i styret for å diskutere og løse aktuelle saker.

Et stort prosjekt for borettslaget i 2023 har vært etablering av fiber. I bytte mot en forutsigbar månedspris og avtaletid på 5 år med borettslaget, har Eidsiva stått for kostnadene for bygging av fibernettet og installasjon av utstyr i boligene. Fiberen var ferdig installert i løpet av oktober. Utvendig etterbefaring og reasfaltering er avtalt våren 2024.

Utbedring av terrassedører har også vært et større arbeid i året som har gått. Obos prosjekt ble engasjert for å gjennomføre befaring og statusrapportering for samtlige boenheter i forbindelse med is-/kondensproblematikk rundt terrassedørene. Det ble foretatt utbedringer hos 11 boenheter.

Det ble i løpet av 2023 avdekket råteskader i søyler under terrasse hos to boenheter, der søylene ble byttet ut. Etter dette gjennomførte styret en utvendig befaring for å kartlegge status ved de øvrige boenhetene. Resultatet av denne befaringen blir tatt med i planlegging av arbeid som skal gjøres i 2024.

Heldigvis ble ikke mange boenheter rammet av ekstremværet Hans i august. Det ble en vannskade i borettslaget som følge av dette, noe som ble en forsikrings sak.

Styret følger opp HMS-temaet tett og benytter en egen HMS-modul i styrerommet for å følge opp forpliktelsene rundt dette. I august 2023 ble det gjennomført el-tilsyn på fellesanleggene i borettslaget. Det ble avdekket noen avvik som i hovedsak gjaldt i stikkontakter uten jording og manglende dokumentasjon av infrastrukturen til ladeanlegget for el-biler. Avvikene ble raskt lukket.

Styret valgte å skifte driftsoperatør av ladeanlegget fra Circle K til Movel med virkning fra februar 2023, noe vi erfarer var et godt valg.

Styret har vært opptatt av at Nedre Heggelia borettslag skal fremstå med et hyggelig uteareal og godt vedlikeholdte boenheter, både av hensyn til trivsel for beboere og overfor forbipasserende og gjester. Ved vårdugnaden var det godt oppmøte, der blant annet gamle og råtne gjerder ble fjernet.

Den trafikale situasjonen ved snuplassen og langs Alf Prøysensveg har vært et stadig tilbakevendende tema som styret vil fortsette å følge opp.

Styret har fulgt opp borettslagets økonomi tett gjennom året og har fokusert på å holde kostnadene på et så lavt nivå som mulig. Noen ganger påløper det kostnader som ikke er planlagt, slik som utbedring av is-/kondens og råteskader. Med den snørike vinteren vi har hatt, har det også blitt større brøytekostnader enn budsjettert. Det som gjør størst utslag på årets resultat mot budsjett er økning i finanskostnadene.

Hamar, 14. mars 2024
I styret for Nedre Heggelia Borettslag
Gro Elisabeth Bråten

Tore Sirhaug

Stein Garmanslund

Jonny Grønvold

Wenche Eidem-Hoff

Vedlegg 1

8 av 25 4759 Nedre Heggelia Borettslag - Årsregnskap 2023.pdf



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.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 45 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr. 354 000,- i eiendomsskatt, kr. 476 000,- i vann- og avløpsavgift, kr. 18 000,- i feieavgift og kr. 200 000,- i renonvasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Nedre Heggelia Borettslag.

Lån

Nedre Heggelia Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr. 111 200,- i forretningsførerhonorar.

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 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Heggelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Heggelia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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.

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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

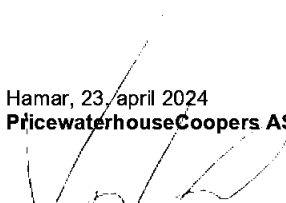
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
1 av 25 2759 Nedre Heggelia Borettslag - Årsregnskap 2023.pdf



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>.

Hamar, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 951 860 468, KUNDENR. 4759

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.	843 401	953 960	843 401	818 294
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	464 400	462 776	644 200	474 000
Tilbakeføring av avskrivning	13 0	31 839	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -488 269	-604 970	-545 000	-475 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 239	-203	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-25 108	-110 558	99 200	-1 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	818 294	843 401	942 601	817 294
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	951 325	860 276		
Kortsiktig gjeld	-133 031	-16 875		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	818 294	843 401		



NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG ORG.NR. 951 860 468, KUNDENR. 4759

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 025 104	2 636 592	3 034 000	3 248 000
Ladeinntekter EL-bil		11 384	9 850	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 036 488	2 646 442	3 049 000	3 248 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-12 690	-12 700	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	0	-31 839	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 159	-5 900	-7 000	-8 600
Forretningsførerhonorar		-104 875	-100 645	-106 000	-111 200
Konsulenthonorar	6	-30 911	-3 409	-10 000	-10 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-87 379	-111 898	-79 000	-45 000
Forsikringer		-162 350	-132 358	-146 000	-179 000
Kommunale avgifter	8	-937 895	-884 017	-941 000	-1 048 000
Energi/fyring		-17 807	-48 699	-43 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 207	-221 197	-237 000	-293 000
Andre driftskostnader	9	-106 526	-90 632	-117 500	-109 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 821 808	-1 740 884	-1 806 800	-1 941 000
DRIFTSRESULTAT		1 214 679	905 559	1 242 200	1 307 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 543	4 320	0	15 000
Finanskostnader	11	-764 822	-447 103	-598 000	-848 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-750 279	-442 783	-598 000	-833 000
ÅRSRESULTAT		464 400	462 776	644 200	474 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		464 400	0		



NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 951 860 468, KUNDENR. 4759

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 071 869	30 071 869
Tomt		866 957	866 957
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		58 477	40 942
SUM ANLEGGSMIDLER		30 997 304	30 979 769
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	57 484
Driftskonto OBOS-banken		501 481	364 579
Driftskonto OBOS-banken II		10 096	10 041
Sparekonto OBOS-banken		439 747	428 171
SUM OMLØPSMIDLER		951 325	860 276
SUM EIENDELER		31 948 629	31 840 045

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 38 * 100	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	10 296 024	9 831 623
SUM EGENKAPITAL	10 299 824	9 835 423

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 074 739	15 563 008
Borettsinnskudd	15	6 384 000	6 384 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	57 035	40 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 515 774	21 987 747

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		20 561	6 728
Påløpte renter		75 505	3 539
Påløpte avdrag		36 965	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 608
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 031	16 875

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **31 948 629** **31 840 045**

Pantstillelse	17	23 682 100	23 682 100
Garantiansvar		0	0

Hamar, 19.04.2024
Styret i Nedre Heggelia Borettslag

Gro Elisabeth Bråten /s/

Wenche Eidem-hoff /s/

Stein Garmanslund /s/

Jonny Grønvold /s/

Tore Sirhaug /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.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 977 224
Kabel-TV	47 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 025 104

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 159.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-23 517
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 394
SUM KONSULENTHONORAR	-30 911

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 246
Drift/vedlikehold elektro	-11 251
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 853
Kostnader dugnader	-2 029
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-87 379

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-337 392
Vann- og avløpsavgift	-402 461
Feieavgift	-22 805
Renovasjonsavgift	-175 237
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-937 895

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 732
Driftsmateriell	-1 398
Snørydding	-88 688
Andre fremmede tjenester	-669
Andre kontorkostnader	-598
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 526

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 728
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 815
SUM FINANSINNTEKTER	14 543

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-637 272
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-127 550
SUM FINANSKOSTNADER	-764 822

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	13 559 673
Kostpris/bokført verdi 2012	285 000
Tilgang 2011	16 105 426
Tilgang 1993	121 771
SUM BYGNINGER	30 071 869

Tomten ble kjøpt i 1980.

Gnr.1/bnr.5034

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Postkassestativ**

Tilgang 2020	95 516	
Avskrevet tidligere	-95 515	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-16 964 347	
Nedbetalt tidligere	3 979 970	
Nedbetalt i år	425 950	
		-12 558 427

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-2 756 000	
Nedbetalt tidligere	177 369	
Nedbetalt i år	62 319	
		-2 516 312

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 074 739**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981 -6 384 000

SUM BORETTSINNSKUDD -6 384 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -57 035

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -57 035

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 6 384 000

Pantelån 15 074 739

Påløpte avdrag 36 965

TOTALT 21 495 704

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

Bygninger 30 071 869

Tomt 866 957

TOTALT 30 938 826



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648063. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Etablering av fiber
2021 - 2021	Nye tak
2021 - 2021	Tilrettelagt for el-billading
2010 - 2011	Bygninger, boder og garasjer



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 4759 Selskapsnavn: Nedre Heggelia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Julia Gustavsson er foreslått</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tor Harald Tusvik og Frode Johansen er foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Vedtektsendring § 5 Vedlikehold

Forslag til endring av § 5 Vedlikehold vedtas.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Gro Elisabeth Bråten

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jonny Grønvold
 Wenche Eidem-Hoff

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Arne Georg Larsen
 Petter Lysholm
 Reidar Foss

Sak 8 Valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Lorang Brendløkken
 Ole Joar Rundhaug



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Gro Elisabeth Bråten

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Tore Sirhaug



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.