



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 280 126
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NISTILMARKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 672	954 672
Sum inntekter		954 672	954 672
Kostnader			
Lønnskostnad		59 902	50 545
Annen driftskostnad		454 468	302 823
Sum kostnader		514 370	353 368
Driftsresultat		440 302	601 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 290	4 328
Sum finansinntekter		1 290	4 328
Annen finanskostnad		89 387	140 757
Sum finanskostnader		89 387	140 757
Netto finans		-88 097	-136 429
Ordinært resultat før skattekostnad		352 205	464 875
Ordinært resultat etter skattekostnad		352 205	464 875
Årsresultat		352 205	464 875
Totalresultat		352 205	464 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 205	464 875
Sum overføringer og disponeringer		352 205	464 875



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		10 760 000	10 760 000
Sum varige driftsmidler		10 760 000	10 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 760 000	10 760 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 051	1 226 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 261 051	1 226 506
Sum omløpsmidler		1 261 051	1 226 506
SUM EIENDELER		12 021 051	11 986 506

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 325 735	2 973 530
Sum opptjent egenkapital		3 325 735	2 973 530
Sum egenkapital		3 385 735	3 033 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 455 252	6 764 958
Øvrig langsiktig gjeld		2 120 000	2 120 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 575 252	8 884 958
Sum langsiktig gjeld		8 575 252	8 884 958
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 568	66 160
Leverandørgjeld			1 190
Annen kortsiktig gjeld		496	669
Sum kortsiktig gjeld		60 064	68 018
Sum gjeld		8 635 316	8 952 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 021 051	11 986 506



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418391

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 280 126
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NISTILMARKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 990 280 126
NISTILMARKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 672	954 672
Sum inntekter		954 672	954 672
Kostnader			
Lønnskostnad		59 902	50 545
Annen driftskostnad		454 468	302 823
Sum kostnader		514 370	353 368
Driftsresultat		440 302	601 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 290	4 328
Sum finansinntekter		1 290	4 328
Annen finanskostnad		89 387	140 757
Sum finanskostnader		89 387	140 757
Netto finans		-88 097	-136 429
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		352 205	464 875
Årsresultat		352 205	464 875
Totalresultat		352 205	464 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 205	464 875
Sum overføringer og disponeringer		352 205	464 875



Organisasjonsnr: 990 280 126
NISTILMARKA BORETTSLAG

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 10 760 000 10 760 000
Sum varige driftsmidler 10 760 000 10 760 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 10 760 000 10 760 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 261 051 1 226 506
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 261 051 1 226 506

Sum omløpsmidler 1 261 051 1 226 506

SUM EIENDELER 12 021 051 11 986 506

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 60 000 60 000
Sum innskutt egenkapital 60 000 60 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 3 325 735 2 973 530
Sum opptjent egenkapital 3 325 735 2 973 530



Sum egenkapital	3 385 735	3 033 530
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 455 252	6 764 958
Øvrig langsiktig gjeld	2 120 000	2 120 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 575 252	8 884 958
Sum langsiktig gjeld	8 575 252	8 884 958
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	59 568	66 160
Leverandørgjeld		1 190
Annen kortsiktig gjeld	496	669
Sum kortsiktig gjeld	60 064	68 018
Sum gjeld	8 635 316	8 952 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 021 051	11 986 506



Organisasjonsnr: 990 280 126
NISTILMARKA BORETTSLAG

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:



Generalforsamling 2022

4960 Nistilmarka Borettslag





Til andelseierne i Nistilmarka Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 24. mai 2022 kl. 18.00 ute på parkeringsplassen til nr 21.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nistilmarka Borettslag
avholdes 24. mai 2022 kl. 18.00 ute på parkeringsplassen til nr 21.**

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 andelseier 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. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Mekaniske ventilasjonssystem i blokk 23
 - B) Røyking og grilling i nærheten av inngangspartiet i blokk 23
 - C) Varmepumpe
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 25. april 2022
Styret i Nistilmarka Borettslag

Håvard Skavern Magnus Martin M Mortensen Frederik Mostue

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Skavern	Torvmyrvegen 11
Styremedlem	Magnus Martin M Mortensen	Kvilstadvegen 5 H
Styremedlem	Frederik Mostue	Slåttrønningen 21 D
Varamedlem	Linn Westbye Pedersen	Slåttrønningen 23 B
Varamedlem	Elin Tollefsen	Sentrumsvegen 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Linn Westbye Pedersen Slåttrønningen 23 B

Varadelegert
Frederik Mostue Slåttrønningen 21 D

Valgkomiteen

Stein Bækkevold Slåttrønningen 19 A
Jan Tonny Grønbekk Slåttrønningen 23 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Nistilmarka Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Nistilmarka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990280126, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Slåttrønningen 19-23, 2410

Slåttrønningen 19-23, 2410

Slåttrønningen 19-23, 2410

Gårds- og bruksnummer:

111 114 117 118

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.

Nistilmarka Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



25.04.2022

Styrets arbeid i 2021

Styret har i 2021 gjennomført 9 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført møter knyttet til befaringer, prosjektoppfølgning og vedlikeholdskartlegging. Styrets viktigste oppgaver er å ivareta selskapets løpende drift knyttet til forvaltning av selskapets verdier, oppfølging av den økonomiske og finansielle situasjon, vedlikehold av selskapets utvendige fasader og uteareal, samt sørge for at selskapet driftes i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Helse, miljø og sikkerhet (HMS), herunder brannvern, beboernes sikkerhet og ulike miljøaspekt knyttet til både det indre og ytre miljø, er et styreansvar. Det er styrets plikt å påse at lover og forskrifter følges opp og dokumenteres. Styret har i løpet av året gjennomført vernerunder og fulgt opp forhold knyttet til brannsikkerhet.

I løpet av 2021 gjennomførte selskapet et større arbeid knyttet til nødvendig infrastruktur for el-billading. Nytt lovverk pålegger borrettslag ansvaret for å tilrettelegge for nødvendig forsyning av strøm fram til ladestasjoner. Det ble, av generalforsamling, besluttet å installere strømforsyning fra alle leiligheter til respektive garasjeplasser, samt oppgradere strømforsyningen for garasjelegget til blokk 23. Prosjektet er gjennomført og betyr at strømforsyningen nå er tilrettelagt for lading av el-bil for den det måtte gjelde. Videre betyr oppgraderingen at alle eiere selv betaler for eget strømforbruk, både ute og inne, via egen strømmåler. Dette gir større fleksibilitet for den enkelte og tidligere restriksjoner knyttet til strømbruk i garasjeleggene for hhv blokk 19 og 21 er ikke lenger gjeldende. Med andre ord kan strøm til motorvarmer, kupevarmer og evt andre formål benyttes fritt.

Styret vil bemerke at utelys til blokk 19 og 21 fortsatt går på felleskurs. Intensjonen med prosjektet, som beskrevet over, var å komme bort fra denne felleskursen. Dessverre viste det seg at nødvendig omlegging av kabler, mv medførte uhensiktsmessige høye ekstrakostnader. Styret vurderte det som ikke lønnsomt å ta disse kostnadene og valgte derfor å beholde felleskursen for utelys.

Styret oppfatter selskapets totale situasjon som god, både teknisk og økonomisk, og håper dere som eiere og beboere oppfatter Nistilmarka Borettslag som et godt sted å bo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 954 672,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 514 370,-.

Resultat

Årets resultat på kr 352 205,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 200 987,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 151 000,-.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med kr 137 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 7 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 29 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nistilmarka Borettslag.

Lån

Nistilmarka Borettslag har lån i Husbanken og Nordea.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 39 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nistilmarka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nistilmarka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Hamar, 30. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



NISTILMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 990 280 126, KUNDENR. 4960

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 158 488	996 818	1 158 488	1 200 987
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		352 205	464 875	281 100	319 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-309 706	-303 205	-344 000	-345 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		42 499	161 670	-62 900	-25 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 200 987	1 158 488	1 095 588	1 175 087

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 261 051	1 226 506
Kortsiktig gjeld	-60 064	-68 018
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 200 987	1 158 488



NISTILMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 990 280 126, KUNDENR. 4960

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	954 672	954 672	955 000	955 000
SUM DRIFTSINNEKTER		954 672	954 672	955 000	955 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 402	-5 545	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-52 500	-45 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 600	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-37 155	-36 250	-37 000	-39 000
Konsulenthonorar	6	-1 288	-3 780	-5 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-152 989	-12 511	-153 000	-151 000
Forsikringer		-27 695	-26 019	-27 000	-29 000
Kommunale avgifter	8	-129 569	-116 722	-131 500	-137 000
Energi/fyring		-6 010	-5 591	-6 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 056	-79 056	-80 000	-83 000
Andre driftskostnader	9	-13 607	-15 895	-22 500	-27 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-514 370	-353 368	-533 900	-548 900
DRIFTSRESULTAT		440 302	601 304	421 100	406 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 290	4 328	0	0
Finanskostnader	11	-89 387	-140 757	-140 000	-87 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 097	-136 429	-140 000	-87 000
ÅRSRESULTAT		352 205	464 875	281 100	319 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		352 205	464 875		



NISTILMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 990 280 126, KUNDENR. 4960

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 468 800	9 468 800
Tomt		1 291 200	1 291 200
SUM ANLEGGSMIDLER		10 760 000	10 760 000
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		626 238	357 751
Sparekonto OBOS-banken		596 531	595 241
Innestående i andre banker		38 282	273 514
SUM OMLØPSMIDLER		1 261 051	1 226 506
SUM EIENDELER		12 021 051	11 986 506

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

Innskutt egenkapital 12 * 5000		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		3 325 735	2 973 530
SUM EGENKAPITAL		3 385 735	3 033 530

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 455 252	6 764 958
Borettsinnskudd	14	2 120 000	2 120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 575 252	8 884 958

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	1 190
Påløpte renter		9 744	10 777
Påløpte avdrag		49 824	55 383
Annen kortsiktig gjeld	15	496	669
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 064	68 018

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 021 051	11 986 506
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	11 230 000	11 230 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 25. april 2022
Styret i Nistilmarka Borettslag

Håvard Skavern/s/

Magnus Martin M Mortensen/s/

Frederik Mostue/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	954 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	954 672

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 402
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 402

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 2020/2021, og er på kr 52 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

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

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-3 420
Drift/vedlikehold elektro	-147 730
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-152 989

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-47 245
Vann- og avløpsavgift	-35 128
Feieavgift	-6 300
Renovasjonsavgift	-40 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-129 569

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-10 750
Andre kontorkostnader	-281
Porto	-137
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-370
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 607

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 290
SUM FINANSINNTEKTER	1 290

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 217
Renter og gebyr på lån i Nordea	-68 170
SUM FINANSKOSTNADER	-89 387

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007. 9 468 800

SUM BYGNINGER 9 468 800

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.111/bnr.114 M. flere

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

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008 -3 360 000

Nedbetalt tidligere 643 135

Nedbetalt i år 148 639

-2 568 226

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008 -5 100 000

Nedbetalt tidligere 1 051 907

Nedbetalt i år 161 067

-3 887 026

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 455 252

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -2 120 000

SUM BORETTSINNSKUDD -2 120 000

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -496

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -496

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 120 000
Pantelån	6 455 252
Påløpte avdrag	49 824
TOTALT	8 625 076

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

Bygninger	9 468 800
Tomt	1 291 200
TOTALT	10 760 000



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Ansvar ventilasjonsanlegg egen bolig (nr 23)

Forslagsstiller: Styret

Saksframstilling: Det er nødvendig å klargjøre ansvarsforholdene rundt de mekaniske ventilasjonssystemene i blokk 23. Følgende tekst foreslås tillagt vedtektene:

Andelseier har ansvaret for drift og vedlikehold av det mekaniske ventilasjonssystemet i egen leilighet i blokk 23. Det omfatter også kanalen fram til yttervegg. Utbedring av ventilasjonssystemet eksempelvis pga kondensproblemer påhviler eier. Ventil på yttervegg er borettslaget ansvar. Borettslaget har videre ansvar for å gjennomføre rens av ventilasjonskanaler hvert 10. år. I tillegg anskaffer borettslaget filter årlig. Filteret skiftes av eier.

Styrets innstilling: Styret mener dette er en nødvendig presisering i selskapets vedtekter og vil være klargjørende for ansvarsforholdet i framtida. Styret anbefaler forslaget.

B) Røyking og grilling i nærheten av inngangspartiet i blokk 23

Forslagsstiller: Linn Westbye Pedersen

Saksframstilling: Følgende punkt foreslås tatt inn i husordensreglementet:

Det er ikke tillatt å røyke eller grille i området rundt inngangspartiet til blokk 23 på grunn av inntak av luft til ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling: Styret oppfatter dette som et nødvendig tiltak for å unngå røyk inn i leilighetene, da dette kan være utfordrende både ift helseplager og følelse av trygghet.

C) Varmepumpe

Forslagsstiller: Jan Tonny Grønnebekk

Saksframstilling: Punkt angående varmpumpe forelås inn i vedtektene med følgende ordlyd: Varmepumpe kan installeres etter søknad til styret. Søknaden skal inneholde plassering av pumpeenheten. Det skal videre monteres deksel rundt, som males i samme farge som huset. Varmepumpa skal forsynes med dryppkar og avløpsrør til mark, samt varmekabel. Naboer som blir berørt av installasjonen skal varsles. Varmepumper og tilhørende utstyr er eiers eiendom. Vedlikeholdsansvaret, herunder økonomiske utlegg, påhviler eier.

Styrets innstilling: Styret mener dette er en viktig avklaring knyttet til installasjon og vedlikehold av varmpumper. Hensikten er å tydeliggjøre premisser for installasjon, eierskap og vedlikeholdsansvar.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Håvard Skavern

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Linn Westbye Pedersen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Fredrik Mostue

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Katarina Køhl Berg

Stig Nygård

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Linn Westbye Pedersen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Fredrik Mostue

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sunniva Marie Mathisen

Jan Tonny Grønbekk

I valgkomiteen for Nistilmarka Borettslag

Stein Bækkevold
Jan Tonny Grønbekk

Annen informasjon om borettslaget**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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560546. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

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.

**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..

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Strømforsyning el-bil lader
2018	Installasjon garasje åpnere,
2018	Utbedring ventilasjonsanlegg
2018	Inngravning og legging av fiber
2016	Vask og maling
2016	Utelys
2016	Strøminntak og sikringsskap garasjeanleg
2014 - 2014	Asfaltering



4960 Nistilmarka Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og 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.