



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 543
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE SLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952382543

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 600 640	2 476 800
Sum inntekter		2 600 640	2 476 800
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	92 421
Annen driftskostnad		1 720 460	1 466 191
Sum kostnader		1 817 445	1 558 612
Driftsresultat		783 195	918 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 231	30 945
Sum finansinntekter		37 231	30 945
Annen finanskostnad		672 901	556 380
Sum finanskostnader		672 901	556 380
Netto finans		-635 670	-525 435
Resultat før skattekostnad		147 525	392 753
Årsresultat		147 525	392 753
Totalresultat		147 525	392 753
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 525	392 753
Sum overføringer og disponeringer		147 525	392 753



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 403 133	9 403 133
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		9 403 134	9 403 134
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		86 892	73 866
Sum finansielle anleggsmidler		86 892	73 866
Sum anleggsmidler		9 490 025	9 476 999
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		290 615	286 011
Sum fordringer		290 615	286 011
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 627	746 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 627	746 844
Sum omløpsmidler		784 242	1 032 856
SUM EIENDELER		10 274 268	10 509 855



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 933 087	2 080 612
Sum opptjent egenkapital		-1 933 087	-2 080 612
Sum egenkapital		-1 928 287	-2 075 812
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 653 011	12 012 547
Øvrig langsiktig gjeld		365 473	355 244
Sum annen langsiktig gjeld		12 018 484	12 367 791
Sum langsiktig gjeld		12 018 484	12 367 791
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 558	211 890
Leverandørgjeld		13 512	5 986
Sum kortsiktig gjeld		184 070	217 876
Sum gjeld		12 202 554	12 585 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 274 268	10 509 855



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333525

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 543
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE SLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.03.2025



Organisasjonsnr: 952 382 543
NEDRE SLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 600 640	2 476 800
Sum inntekter		2 600 640	2 476 800
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	92 421
Annen driftskostnad		1 720 460	1 466 191
Sum kostnader		1 817 445	1 558 612
Driftsresultat		783 195	918 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 231	30 945
Sum finansinntekter		37 231	30 945
Annen finanskostnad		672 901	556 380
Sum finanskostnader		672 901	556 380
Netto finans		-635 670	-525 435
Resultat før skattekostnad		147 525	392 753
Årsresultat		147 525	392 753
Totalresultat		147 525	392 753
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 525	392 753
Sum overføringer og disponeringer		147 525	392 753



Organisasjonsnr: 952 382 543
NEDRE SLETTA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 403 133	9 403 133
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		9 403 134	9 403 134
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		86 892	73 866
Sum finansielle anleggsmidler		86 892	73 866
Sum anleggsmidler		9 490 025	9 476 999
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		290 615	286 011
Sum fordringer		290 615	286 011
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 627	746 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 627	746 844
Sum omløpsmidler		784 242	1 032 856
SUM EIENDELER		10 274 268	10 509 855

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



Sum innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 933 087	2 080 612
Sum opptjent egenkapital	-1 933 087	-2 080 612
Sum egenkapital	-1 928 287	-2 075 812
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 653 011	12 012 547
Øvrig langsiktig gjeld	365 473	355 244
Sum annen langsiktig gjeld	12 018 484	12 367 791
Sum langsiktig gjeld	12 018 484	12 367 791
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	170 558	211 890
Leverandørgjeld	13 512	5 986
Sum kortsiktig gjeld	184 070	217 876
Sum gjeld	12 202 554	12 585 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 274 268	10 509 855



Organisasjonsnr: 952 382 543
NEDRE SLETTA 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3513

NEDRE SLETTA BORETTSLAG





Velkommen til årsmøte i NEDRE SLETTA 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.

Dato for årsmøtet:

11. mars 2025 kl. 18:00, Østsidens Klubbhus.

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. Montere elektriske låser ytterdører. Tas opp til avstemning på General forsamling.
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Elbil lading

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE SLETTA 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Roar Nilsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) velges på møtet.



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 reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. 3513-Årsregnskap 2024, m.rev.ber..pdf

Sak 6

Montere elektriske låser ytterdører. Tas opp til avstemning på General forsamling.

Forslag fremmet av:
Bjørge Berg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet forslag om å installere elektroniske låser på alle felles utgangsdører

Styrets innstilling

Styret har ikke budsjettert med å bruke midler på dette. Det må lånes opp om dette prosjektet skal gjennomføres.

Det er et kostbart prosjekt.



Styret innstiller på at det ikke gjennomføres nå grunnet alle andre store kostnadsøkninger som medfører økt felleshusleie.

Forslag til vedtak

Stemme nei.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000

Styreleder har egen avtale avtalt på forrige generalforsamling som er 70000 av beløpet

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Yvonne Sandberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Martinsen

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:

- Yvonne Sandberg



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helena Andersen

Sak 10

Elbil lading

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vil gis en redegjørelse ang. elbillading

Styrets innstilling

Det er kun en status på arbeidet

Forslag til vedtak

Det skal ikke gjøres vedtak da det er en status informasjon



Styrets årsrapport

Det har i perioden fra sist generalforsamling vært avholdt 5 styremøter.

Styret startet med å kartlegge oppgaver som ikke var ferdige før generalforsamlingen og gjennomgå alle rutiner og avtaler som borettslaget har.

Det ble avdekket at det lå to henvendelser ang. vindu og en veranda dør som lå og ventet på kontroll. De ble undersøkt og det ble iverksatt utbedring.

Det ble avdekket en sak angående skjeggkre som var sendt inn samtidig med en annen antatt skade. Gjensidige hadde avsluttet hele da de trodde alt var løst. Saken ble åpnet igjen ang. skjeggkre delen. Rentokil ble satt på saken og det ble gjennomført en undersøkelse med limfeller i to bygg for å se omfanget. Etter for undersøkelsen ble det som forventet avdekket skjeggkre. For å fjerne skjeggkre ble det lagt ut gift i de to byggene. Problemet ble løst. Skjeggkre er et kjent problem og oppstår ofte pga. pakker som mottas av beboere som er pakket inn i papp. Saken ble dekket av forsikringsavtalen mot en egenandel. Det gjelder kun en gang om det kommer tilbake må det dekkes i sin helhet av borettslaget.

Det ble gjort en gjennomgang av vaskerutiner. De som ikke har utført arbeide er kontaktet og informert om hvilke regler som gjelder.

HMS rutiner ble gjennomgått. For å sikre at alle områder er dekket ble det bestemt i styremøte at det skulle inngås en avtale med Norsk Brannvern som skal fremover skifte batterier i røykvarslere en gang per år og sjekke slukkeutstyr og brannslanger. De sjekker også fellesområder.

Avtalen ble iverksatt og den første kontrollen er gjennomført. Alle leiligheter er besøkt. Der det manglet eller var feil på utstyr ble dette ordnet. Ifølge Norsk Brannvern er det første gang de har klart å komme inn i alle leiligheter på første forsøk. Det er bra for brannsikkerhet er viktig både for en selv og naboer.

Alle HMS-rutiner er nå oppdatert.

Det er kommet inn ønske om sykkelstativ og elektroniske dørlåser midt i året. Styret har behandlet det og avslått ønskene med tanke på kostnader.

Det ble oppdaget en vannlekkasje sen kveld i en kjellerbod fra en varmtvannsbereder.

Det lakk ut mye vann, det ble dermed hasteutkalt en rørlegger som reparerte skaden.

En av felles utgangsdør var vanskelig å låse. Certego ble kontaktet, den lot seg ikke reparere, låssylinder ble skiftet ut.

Det har vært en fellesfeil på TV og Internett i perioden, feilen kom og gikk.

Telenor mente det var borettslagets strøm som var problemet. De ble avkrevd en befaring. Det viste seg at det var feil på en felles svitsj som dermed ble byttet ut. Etter det har alt vært stabilt.

Det er meldt inn feil på ytterligere vinduer og verandadører, det er skiftet ut eller justert.

Det ble også meldt inn at et kjellervindu ikke kunne lukkes, Kjellervindu ble justert.

Det er kostbart å skifte vinder og verandadører. Det er brukt mye midler på dette i 2024. Et par fakturaer er kommet sent og belastes 2025 regnskapet.

Om dere antar at det begynner å bli problemer med å lukke vinduer/verandadører, er det viktig å gi beskjed til styret umiddelbart. Det er ofte mye billigere å justere eller reparere enn full utskifting. Hvor lengre det ventes med å gjøre noe er risikoen stor for å det må skiftes helt med tilhørende store kostnader..



Det er gjort et forsøk på å få en eller to personer til å utføre små oppgaver mot betaling for borettslaget. Vi har ikke lyktes med å få noen til ville gjøre dette. Det er fortsatt mulighet til å melde sin interesse for dette. Det er billigere enn å bruke Gaardsservice til alle små oppgaver.

Det er kommet inn to ønsker om å sette opp egne elbilladere på respektive parkeringsplasser. Det ble opprettet dialog med de to. Om hver og en skal trekke kabler på bygget og grave opp asfalt vil det bli stygt etter hvert. Det ble derfor bestemt i styremøtet at det skulle gjøres en undersøkelse om hvor stort behovet er på kort og lang sikt før det eventuelt skulle tillates en etablering. Det er lovpålagt å legge til rette for elbillading og dekke kostnader til fellesinfrastruktur om kostnadene er mindre enn ½ g per boenhet.

Det er kommet inn noen svar fra beboere.

Det er utredet tre type løsninger. To firmaer har vært på befaring om har kommet med priser. Flere av de er kostbare, de kan bygges ut etter hvert som behovet melder seg. Borettslaget har en miljøkonto som kan delfinansiere dette. Forslagene presenteres på generalforsamlingen. Det vil stemmes over hvilken løsning borettslaget skal gå for. Det er ikke tilstrekkelig med midler til å finansiere hele prosjektet per nå. Det må dermed lånefinansieres.

Budsjettprosessen på høsten ble gjennomført med tanke på å holde felleskostnadene lavest mulig. Det er dessverre store kostnadsøkninger på det meste. Spesielt kommunale avgifter som nesten er økt med 250 % fra 2022. Rente kostnaden er økt fra under 2 % til ca 6.

På begge disse områdene var det etterslep fra budsjett 2024, det var ikke budsjettert med tilstrekkelige kostnader. Forsikringspremien har også økt mye mere en konsumprisindeksen.

Alle store kostnadsøkninger medførte at felleshusleien måtte økes med 10 % fra 1.1-2025.

Det er også brukt mer på vedlikehold i 2024, som nevnt er noe regnskapsført i 2025.

Budsjettet som ble lagt er et forsiktig budsjett der det gjennomføres kun høyst nødvendige oppgaver. Det legges opp til et likviditetsunderskudd ca 70000. etter avdrag. Kostnader og avdrag er dermed fortsatt for høye i forhold til inntektene.

Likviditeten er noe presset. For å avhjelpe dette er flere fakturaer endret slik at de forfaller månedsvis eller kvartalsvis slik at det ikke betales oppfront et år av gangen.

Det ligger noen oppsider der for borettslaget. Det er mulig at det blir rentenedganger i 2025 og halv moms på vanddelen av de kommunale avgiftene. Det er noe for tidlig å si hvor mye dette gir av gevinst for borettslaget. Styret følger den økonomiske situasjonen nøye og vil iverksette eventuelle tiltak om det er nødvendig.

Resultatet i 2024 viser at det ble bruket ca 215000 av disponible midler. Det er derfor en underdekning av inntekter.



NEDRE SLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 952 382 543, KUNDENR. 3513

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		814 980	807 054
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		147 525	392 753
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-359 536	-383 262
Innsk. øremerk. bankkto		-2 797	-1 565
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-214 808	7 926
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		600 172	814 980
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		784 242	1 032 856
Kortsiktig gjeld		-184 070	-217 876
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		600 172	814 980



NEDRE SLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 952 382 543, KUNDENR. 3513

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 600 640	2 476 800	2 601 000	2 861 100
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 600 640	2 476 800	2 601 000	2 861 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 421	-12 000	-13 400
Styrehonorar	4	-85 000	-81 000	-85 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-8 250	-7 125	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-160 430	-152 355	-161 500	-170 000
Konsulenthonorar	6	-283	-5 790	-5 000	-1 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-180 455	-97 163	-150 000	-215 000
Forsikringer		-277 909	-231 849	-255 000	-294 700
Kommunale avgifter	8	-627 785	-532 752	-573 500	-717 039
Energi/fyring		-75 567	-68 846	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 559	-275 098	-305 000	-311 914
Andre driftskostnader	9	-96 622	-85 614	-88 800	-92 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 817 445	-1 558 612	-1 712 900	-1 989 053
DRIFTSRESULTAT		783 195	918 188	888 100	872 047
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 231	30 945	17 000	17 000
Finanskostnader	11	-672 901	-556 380	-666 000	-663 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-635 670	-525 435	-649 000	-646 000
ÅRSRESULTAT		147 525	392 753	239 100	226 047
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		147 525	392 753		



NEDRE SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 382 543, KUNDENR. 3513

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 945 037	8 945 037
Tomt		458 096	458 096
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		86 892	73 866
SUM ANLEGGSMIDLER		9 490 025	9 476 999
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		290 615	283 559
Andre kortsiktige fordringer		0	2 452
Driftskonto OBOS-banken		286 276	441 364
Sparekonto OBOS-banken		207 351	305 480
SUM OMLØPSMIDLER		784 242	1 032 856
SUM EIENDELER		10 274 268	10 509 855
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-1 933 087	-2 080 612
SUM EGENKAPITAL		-1 928 287	-2 075 812
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 653 011	12 012 547
Borettsinnskudd	16	283 200	283 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	82 273	72 044
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 018 484	12 367 791
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 512	5 986
Påløpte renter		74 947	102 376
Påløpte avdrag		95 611	109 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 070	217 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 274 268	10 509 855
Pantstillelse	18	16 078 800	16 078 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.02.2025
Styret i Nedre Sletta Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/

Helena Gretland Andersen /s/

Yvonne Sandberg /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 600 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 600 640

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 2023/2024, og er på kr 85 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 984, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
SUM KONSULENTHONORAR	-283

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 453
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 455

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-146 560
Kommunale avgifter	-481 225
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-627 785

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-908
Lyspærer og sikringer	-5 640
Vaktmestertjenester	-84 750
Andre fremmede tjenester	-828
Trykksaker	-1 463
Andre kostnader tillitsvalgte	-984
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 418
Velferdskostnader	425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 622

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 390
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 068
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 704
Andre renteinntekter	69
SUM FINANSINNTEKTER	37 231

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-141 595
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-531 306
SUM FINANSKOSTNADER	-672 901

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

Kostpris/bokført verdi 1956	1 582 000
Rehabilitering	1 325 168
Rehabilitering bad 2005/2006	6 037 868
SUM BYGNINGER	8 945 037

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.303/bnr.379

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvernutstyr	
Tilgang 2005	114 325
Avskrevet tidligere	-114 324
Avskrevet i år	
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,71% %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-6 295 600
Nedbetalt tidligere	3 151 367
Nedbetalt i år	190 469
	-2 953 764

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 % %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-9 305 076
Nedbetalt tidligere	436 762
Nedbetalt i år	169 067
	-8 699 247

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-11 653 011**



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-283 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-283 200

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tilskudd-OBOS	-82 273
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-82 273

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	283 200
Pantelån	11 653 011
Påløpte avdrag	95 611
TOTALT	12 031 822

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 945 037
Tomt	458 096
TOTALT	9 403 133

AKSJEKAPITAL



Til generalforsamlingen i Nedre Sletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Sletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
3519 Årsregnskap 2024, m.rev.ber..pdf



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>.

Sarpsborg, 19. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 3513 Selskapsnavn: NEDRE SLETTA BORETTSLAG

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.