



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 672	954 672
Sum inntekter		954 672	954 672
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		346 209	311 437
Sum kostnader		408 964	374 192
Driftsresultat		545 708	580 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 975	8 543
Sum finansinntekter		33 975	8 543
Annen finanskostnad		268 657	144 286
Sum finanskostnader		268 657	144 286
Netto finans		-234 682	-135 743
Resultat før skattekostnad		311 026	444 737
Årsresultat		311 026	444 737
Totalresultat		311 026	444 737
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 026	444 737
Sum overføringer og disponeringer		311 026	444 737



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		10 760 000	10 760 000
Sum varige driftsmidler		10 760 000	10 760 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		10 778 466	10 772 929
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 416 326	1 402 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 416 326	1 402 532
Sum omløpsmidler		1 416 326	1 402 532
SUM EIENDELER		12 194 792	12 175 461

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 081 498	3 770 472
Sum opptjent egenkapital		4 081 498	3 770 472
Sum egenkapital		4 141 498	3 830 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 836 926	6 138 448
Øvrig langsiktig gjeld		2 138 011	2 132 865
Sum annen langsiktig gjeld		7 974 937	8 271 313
Sum langsiktig gjeld		7 974 937	8 271 313
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 025	66 087
Leverandørgjeld		332	7 589
Sum kortsiktig gjeld		78 357	73 676
Sum gjeld		8 053 294	8 344 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 194 792	12 175 461



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408432

Enheten

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

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 990 280 126
NISTILMARKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		954 672	954 672
Sum inntekter		954 672	954 672
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		346 209	311 437
Sum kostnader		408 964	374 192
Driftsresultat		545 708	580 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 975	8 543
Sum finansinntekter		33 975	8 543
Annen finanskostnad		268 657	144 286
Sum finanskostnader		268 657	144 286
Netto finans		-234 682	-135 743
Resultat før skattekostnad		311 026	444 737
Årsresultat		311 026	444 737
Totalresultat		311 026	444 737
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 026	444 737
Sum overføringer og disponeringer		311 026	444 737



Organisasjonsnr: 990 280 126
NISTILMARKA 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

10 760 000 10 760 000

Sum varige driftsmidler

10 760 000 10 760 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

18 466 12 929

Sum finansielle

anleggsmidler

18 466 12 929

Sum anleggsmidler

10 778 466 10 772 929

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Sum fordringer

0 0

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 416 326 1 402 532

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 416 326 1 402 532

Sum omløpsmidler

1 416 326 1 402 532

SUM EIENDELER

12 194 792 12 175 461

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

4 081 498 3 770 472



Sum opptjent egenkapital	4 081 498	3 770 472
Sum egenkapital	4 141 498	3 830 472
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 836 926	6 138 448
Øvrig langsiktig gjeld	2 138 011	2 132 865
Sum annen langsiktig gjeld	7 974 937	8 271 313
Sum langsiktig gjeld	7 974 937	8 271 313
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	78 025	66 087
Leverandørgjeld	332	7 589
Sum kortsiktig gjeld	78 357	73 676
Sum gjeld	8 053 294	8 344 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 194 792	12 175 461



Organisasjonsnr: 990 280 126
NISTILMARKA 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. 4960

Nistilmarka Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nistilmarka 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:

6. mai 2024 kl. 18:00, Ved garasjeanlegg mellom 23 og 21..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Restaurere og bygge ny og større veranda for de som bor i 2. etasje.
8. Fjerning av eldre parabol og lignende elektronikk som ikke lenger brukes som står plassert på taket.
9. Fjerning av busk og kvist på solsiden av leilighetsbygget tilhørende 21 A-D.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Nistilmarka 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

Linn Westbye Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Even Sveen Oppegaard foreslått. Protokollvitner velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 4960 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.



Sak 7

Restaurere og bygge ny og større veranda for de som bor i 2. etasje.

Forslag fremmet av:

Robin Andersen og Eline Odnes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Verandaen som er nå, finner vi veldig liten og upraktisk. Bordene på verandaen er løse og virker lite sikker. Et malingsstrøk vil dessverre ikke føre til noe forbedring. Vi ser at beboeren under vil få nytte av mer skygge og mindre snø på sin terrasse. Slik størrelsen på verandaen er nå, er det også meget vanskelig å rengjøre det store vinduet, da en ikke når bort. Vi må derfor benytte en lang stige, som må stå på beboeren under sin terrasse. Dette vil også bidratt positivt til borettslagets verdi på leilighetene.

Styrets innstilling

Utbygging av terrasser og balkonger ble behandlet i ekstraordinær generalforsamling 17.01.2019, og styret har sett på tegninger uten innlassing og det estimerte budsjettet fra dette møtet. Styret har vurdert investerings størrelse i forhold til borettslagets belåningsgrad og økonomiske kapasitet, samt økningen i renter og byggekostnader siden dette møtet. Denne ombyggingen vil innebære en økning av felleskostnadene estimert til 20%. Ut ifra denne vurderingen innstiller styret på at ombygging ikke starter på nåværende tidspunkt, og at nødvendig vedlikehold gjennomføres.

Forslag til vedtak

Restaurere og bygge ny og større veranda for de som bor i 2. etasje.

Sak 8

Fjerning av eldre parabol og lignende elektronikk som ikke lenger brukes som står plassert på taket.

Forslag fremmet av:

Robin Andersen og Eline Odnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Parabol og antenner er den enkeltes andelseiers eiendom. Styret anbefaler at utstyr som ikke er i bruk eller er planglagt brukt blir fjernet.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.



Sak 9

Fjerning av busk og kvist på solsiden av leilighetsbygget tilhørende 21 A-D.

Forslag fremmet av:

Robin Andersen og Eline Odnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Om sommeren generer dette mye insekter og hindrer en ellers flott utsikt. Slik det blomstrer opp om sommeren, blir følelsen av at det er gjengrodd, styrket. Dette er noe vi kunne tatt tak i på en eventuell dugnad? Så klart etter godkjenning av skogeier/e.

Styrets innstilling

Småbusker og trær på solsiden av 19 og 21 fjernes på dugnad forutsatt avtale med skogeier.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linn Westbye Pedersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Katarina Køhl Berg

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Robin Andersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stig Nygård



Sak 11

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:

- Linn Westbye Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Katarina Køhl Berg

Sak 12

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Per Magnor
- Tonny Grønbekk



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Skavern	Torvmyrvegen 11
Styremedlem	Håkon Likværn	Slåttrønningen 19 C
Styremedlem	Linn Westbye Pedersen	Slåttrønningen 23 B
Varamedlem	Katarina Køhl Berg	Slåttrønningen 23 C
Varamedlem	Stig Nygård	Slåttrønningen 21 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Linn Westbye Pedersen Slåttrønningen 23 B

Varadelegert

Katarina Køhl Berg Slåttrønningen 23 C

Valgkomiteen

Per Magnor Slåttrønningen 21 B
Sunniva Marie Mathisen Slåttrønningen 21 C

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 Nistilmarka Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

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

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2023/24 gjennomført 5 styremøter og ett allmøte for å gi muligheten for alle eiere å drøfte aktuelle saker. Styreleder Håvard Skavern har vært sykmeldt store deler av perioden, og Linn W. Pedersen har vikariert i hans verv. Styrets viktigste oppgaver er å ivareta selskapets løpende drift knyttet til forvaltning av selskapets verdier og oppfølging av den økonomiske og finansielle situasjonen. Vedlikehold av selskapets utvendige fasader og uteareal, og videre sørge for at selskapet driftes i henhold til gjeldende lover og forskrifter er styrets ansvar, herunder oppfølging av Helse, miljø og sikkerhet (HMS).

I året 2023/24 har det verken blitt gjennomført investeringer eller større vedlikeholdsprosjekter. Styret har likevel gjort befaringer og ser at selskapet for inneværende år har behov for:

- kontroll av takdekket – sertifisert ekspertise (forhindre vannlekkasje)
- maling av utvendige vinduer og terrassedører
- maling av utvendig fasade

Styret oppfatter selskapets totale situasjon som god, både teknisk og økonomisk.

Styrets planer for 2024/25

Styret har, utover løpende drift og oppfølging, følgende planer for 2024/25:

Malingsarbeid: Utvendig malingsarbeid starter våren 2024. Behovet anses som størst for vinduer, men også vegger ser ut til å ha behov for vedlikehold.

Kontroll av tak: Det vil i løpet av 2024 bli gjennomført en kontroll av tak på alle bygninger med tanke på tilstand og tetthet.

Egenerklæring – el-sikkerhet: Styret vil ilt året gjennomføre ny årlig kontroll av el-sikkerheten gjennom distribusjon av spørreskjema til den enkelte andelseier. Kontrollen vil basere seg på egenerklæring.

Styret. 3/4.24



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000,- til større vedlikehold som omfatter maling og taksjekk/vask.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune er budsjettert med kr 173 000,-.

Forsikring er budsjettert med kr 35 000,-.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr 42 000,- 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nistilmarka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nistilmarka 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

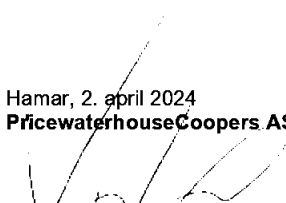
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4960 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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, 2. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

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.	1 328 856	1 200 987	1 328 856	1 337 969
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	311 026	444 737	66 600	-96 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-301 522	-316 804	-308 000	-292 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	9 113	127 869	-241 400	-388 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 337 969	1 328 856	1 087 456	949 569

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 416 326	1 402 532
Kortsiktig gjeld	-78 357	-73 676
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 337 969	1 328 856



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	954 672	954 672	955 000	1 002 000
SUM DRIFTSINNEKTER		954 672	954 672	955 000	1 002 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-7 306	-5 100	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-39 875	-38 270	-41 000	-42 000
Konsulenthonorar	6	-1 031	-2 668	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-7 675	-5 693	-247 000	-422 000
Forsikringer		-32 498	-30 146	-33 000	-35 000
Kommunale avgifter	8	-156 120	-134 122	-144 000	-173 000
Energi/fyring		-3 333	-4 090	-6 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 056	-79 056	-86 000	-82 000
Andre driftskostnader	9	-16 914	-9 892	-17 500	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-408 964	-374 192	-649 400	-853 400
DRIFTSRESULTAT		545 708	580 480	305 600	148 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 975	8 543	0	0
Finanskostnader	11	-268 657	-144 286	-239 000	-245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-234 682	-135 743	-239 000	-245 000
ÅRSRESULTAT		311 026	444 737	66 600	-96 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		311 026	444 737		



Nistilmarka Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 468 800	9 468 800
Tomt		1 291 200	1 291 200
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		10 778 466	10 772 929
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		234 109	282 038
Sparekonto OBOS-banken		1 167 506	1 104 573
Innestående i andre banker		14 711	15 921
SUM OMLØPSMIDLER		1 416 326	1 402 532
SUM EIENDELER		12 194 792	12 175 461



Nistilmarka Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 12 * 5 000	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	4 081 498	3 770 472
SUM EGENKAPITAL	4 141 498	3 830 472

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 836 926	6 138 448
Borettsinnskudd	14	2 120 000	2 120 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 974 937	8 271 313

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		332	7 589
Påløpte renter		36 745	18 935
Påløpte avdrag		41 280	47 152
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 357	73 676

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 194 792	12 175 461
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	11 230 000	11 230 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 22.03.2024
Styret i Nistilmarka Borettslag

Håvard Skavern /s/

Håkon Likværn /s/

Linn Westbye Pedersen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	954 672
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	954 672

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 55 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 306.



Nistilmarka Borettslag

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
SUM KONSULENTHONORAR	-1 031

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 675

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-51 353
Vann- og avløpsavgift	-47 705
Feieavgift	-6 500
Renovasjonsavgift	-50 562
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-156 120

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-1 538
Snørydding	-12 750
Andre fremmede tjenester	-137
Andre kontorkostnader	-425
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 914

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	645
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 324
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	33 975

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-73 865
Renter og gebyr på lån i Nordea	-192 786
Andre rentekostnader	-2 006
SUM FINANSKOSTNADER	-268 657



Nistilmarka Borettslag

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

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008 -3 360 000

Nedbetalt tidligere 936 034

Nedbetalt i år 123 851

-2 300 115

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,52 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008 -5 100 000

Nedbetalt tidligere 1 385 518

Nedbetalt i år 177 671

-3 536 811

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 836 926

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007 -2 120 000

SUM BORETTSINNSKUDD -2 120 000

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -18 011

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -18 011



Nistilmarka Borettslag

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 120 000
Pantelån	5 836 926
Påløpte avdrag	41 280
TOTALT	7 998 206

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 4960 Selskapsnavn: Nistilmarka 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.