



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 754 374
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nordre Hoel Borettslag
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 172 992	1 175 492
Sum inntekter		1 172 992	1 175 492
Kostnader			
Lønnskostnad		79 791	87 968
Annen driftskostnad		3 435 119	508 652
Sum kostnader		3 514 910	596 620
Driftsresultat		-2 341 918	578 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 593	4 775
Sum finansinntekter		3 593	4 775
Annen finanskostnad		18 399	5 530
Sum finanskostnader		18 399	5 530
Netto finans		-14 806	-755
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 356 724	578 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 356 724	578 117
Årsresultat		-2 356 724	578 117
Totalresultat		-2 356 724	578 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 356 724	578 117
Sum overføringer og disponeringer		-2 356 724	578 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 984 534	9 984 534
Sum varige driftsmidler		9 984 534	9 984 534
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 984 534	9 984 534
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 338	66 231
Sum fordringer		68 338	66 231
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		933 684	1 049 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		933 684	1 049 874
Sum omløpsmidler		1 002 022	1 116 105
SUM EIENDELER		10 986 556	11 100 639

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 977 567	8 334 290
Sum opptjent egenkapital		5 977 567	8 334 290
Sum egenkapital		5 979 567	8 336 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 474 043	
Øvrig langsiktig gjeld		2 458 700	2 458 700
Sum annen langsiktig gjeld		4 932 743	2 458 700
Sum langsiktig gjeld		4 932 743	2 458 700
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		264	229 369
Leverandørgjeld		68 338	70 362
Skyldige offentlige avgifter		634	731
Annen kortsiktig gjeld		5 010	5 186
Sum kortsiktig gjeld		74 246	305 648
Sum gjeld		5 006 989	2 764 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 986 556	11 100 639



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549432

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 754 374
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nordre Hoel Borettslag
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 946 754 374
Nordre Hoel Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 172 992	1 175 492
Sum inntekter		1 172 992	1 175 492
Kostnader			
Lønnskostnad		79 791	87 968
Annen driftskostnad		3 435 119	508 652
Sum kostnader		3 514 910	596 620
Driftsresultat		-2 341 918	578 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 593	4 775
Sum finansinntekter		3 593	4 775
Annen finanskostnad		18 399	5 530
Sum finanskostnader		18 399	5 530
Netto finans		-14 806	-755
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 356 724	578 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 356 724	578 117
Årsresultat		-2 356 724	578 117
Totalresultat		-2 356 724	578 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 356 724	578 117
Sum overføringer og disponeringer		-2 356 724	578 117



Organisasjonsnr: 946 754 374
Nordre Hoel Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 9 984 534 9 984 534
Sum varige driftsmidler 9 984 534 9 984 534

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 9 984 534 9 984 534

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 68 338 66 231
Sum fordringer 68 338 66 231

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 933 684 1 049 874
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 933 684 1 049 874

Sum omløpsmidler 1 002 022 1 116 105

SUM EIENDELER 10 986 556 11 100 639

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 2 000 2 000
Sum innskutt egenkapital 2 000 2 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 5 977 567 8 334 290



Sum opptjent egenkapital	5 977 567	8 334 290
Sum egenkapital	5 979 567	8 336 290
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 474 043	
Øvrig langsiktig gjeld	2 458 700	2 458 700
Sum annen langsiktig gjeld	4 932 743	2 458 700
Sum langsiktig gjeld	4 932 743	2 458 700
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	264	229 369
Leverandørgjeld	68 338	70 362
Skyldige offentlige avgifter	634	731
Annen kortsiktig gjeld	5 010	5 186
Sum kortsiktig gjeld	74 246	305 648
Sum gjeld	5 006 989	2 764 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 986 556	11 100 639



Organisasjonsnr: 946 754 374
Nordre Hoel 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Nordre Hoel Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 17. mars 2021 kl. 09.00 i Langbakkstua, Våler Omsorgssenter.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Nordre Hoel 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 Nordre Hoel Borettslag
avholdes onsdag 17. mars 2021 kl. 09:00 i Langbakkstua, Våler Omsorgssenter.**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 17.02.2021
Styret i Nordre Hoel Borettslag

Jan Gjerdrum /s/ Mette Karine Olsen /s/ Ann Katrin Ourom /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Gjerdrum	Vålgutua 74
Styremedlem	Mette Karine Olsen	Hemmevegen 29
Styremedlem	Ann Katrin Ourom	Hoelsvegen 15
Varamedlem	Hanna Nedgård	Hemmeveien 27
Varamedlem	Kjell Tore Pedersen	Hemmeveien 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ann Katrin Ourom		Hoelsvegen 15
Varadelegert		
Mette Karine Olsen		Hemmevegen 29

Valgkomiteen

Berit Helene Osrønningen	Hoelsvn. 11
Anna Helene Vaaler Torkildsby	Hemmevegen 25

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nordre Hoel Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Nordre Hoel Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946754374, og ligger i VÅLER (INNLANDET) kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
42 144

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nordre Hoel Borettslag har en ansatt i deltidsstilling.

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.



Styrets arbeid

Nordre Hoel Borettslag. Årsberetning for 2020

På grunn av at det ikke ble valgt styreleder på ordinær generalforsamling måtte det en ekstraordinær generalforsamling til. Denne ble avholdt 14.april. Avklaringsmøte med OBOS v/Ingebjørg Hammer ble avholdt 12.mai 2020. Første styremøte for det nye styret ble avholdt 8.juli.

Dette er gjennomført i 2020:

1. Det er i året avholdt 7 styremøter, 2 av gamle og 5 av nye styret.
2. På ordinær generalforsamling 10.mars ble det besluttet at det i 2020 **1)** ny asfalt inklusive masseutskifting med nytt bærelag på alle veier og plasser. **2)** alle vinduer og terrassedører skulle byttes. **3)** Ytterdører var også fremmet som en opsjon, men disse ble vurdert av fagfolk til å være i meget god stand og dermed friskmeldt.
3. 12.mai møtte styreleder OBOS Prosjekt v/Nohr og Kokslien for å gå igjennom prosjektet asfalt/vinduer/terrassedører. Der ble det avtalt at OBOS Prosjekt skulle kjøre i gang prosjektet med sikte på å få det gjennomført innen utgangen av oktober. OBOS Prosjekt skulle hente inn tilbud fra 4 entreprenører, vurdere disse, komme med en innstilling til styret og kontrahere den entreprenøren som styret valgte. OBOS Prosjekt skulle også sammen med styret være byggeleder og følge opp prosjektet.
4. I løpet av mai og juni ble anbudsdokumenter utsendt, møte med elektroinstallatør og anbudsbefering gjennomført. Kompass Bygg vant anbudet og oppstartsmøte ble avholdt 18.august og oppstart skjedde 24.august. Det ble gjennomført 5 byggemøter og 6.november ble det avholdt sluttbefering.
5. I prosjektet er det lagt ut trekkør for opplegg til framtidige elbil ladere.
6. Borettslaget har bekostet nye batterier til røykvarslerne i leilighetene.
7. Utskifting til 1 stk. LED lampe på utebelysningen. De resterende vil bli skiftet ut etter hvert.
8. Den midlertidige carporten som sto ved Hoelsvegen 7-13 ble revet i forbindelse med asfaltarbeidene. Det er nå oppført 4 carporter på denne parkeringsplassen. To av carportene er kjøpt av beboere og de 2 andre er til leie eller til salgs.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 172 992,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 514 910,-.

Dette er kr 2 267 210,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold som omfatter nye inngangspartier og asfaltering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 356 724,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 927 776,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000,- til ordinært vedlikehold som omfatter vedlikeholdsarbeider på verandaer.

Kommunale avgifter i VÅLER kommune

Der er budsjettert med en forventet økning i eiendomsskatten og feieavgiften på 5%. Vann og klakk og renovasjonsavgift er budsjettert med samme nivå som i 2019.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca 6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Hoel Borettslag.

Lån

Nordre Hoel Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning i forretningsførerhonoraret på 4%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Hoel Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Hoel Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning - Nordre Hoel Borettslag



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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

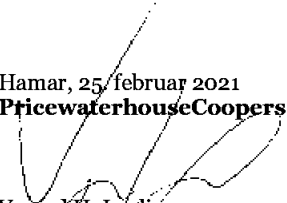
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



NORDRE HOEL BORETTSLAG ORG.NR. 946 754 374, KUNDENR. 4941

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	810 456	687 140	810 456	927 776
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 356 724	578 117	-71 700	125 300
Tillegg for nye langsiktige lån	13 2 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -25 957	-454 800	0	-79 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	117 319	123 317	-71 700	46 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	927 776	810 457	738 756	974 076

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 002 022	1 116 105
Kortsiktig gjeld	-74 246	-305 648
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	927 776	810 457

**NORDRE HOEL BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 172 992	1 174 992	1 176 000	1 176 000
Andre inntekter		0	500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 172 992	1 175 492	1 176 000	1 176 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 791	-57 968	-69 200	-69 200
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 800	-4 300	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-59 830	-58 200	-60 000	-62 500
Konsulenthonorar	6	-9 109	-1 845	-5 000	-12 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-2 991 156	-6 986	-600 000	-350 000
Forsikringer		-66 231	-62 496	-69 000	-69 000
Kommunale avgifter	8	-252 441	-287 228	-301 000	-296 000
Energi/fyring		-10 767	-13 506	-15 000	-15 000
Andre driftskostnader	9	-36 785	-70 092	-90 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 514 910	-596 620	-1 247 700	-1 002 700
DRIFTSRESULTAT		-2 341 918	578 872	-71 700	173 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 593	4 775	0	0
Finanskostnader	11	-18 399	-5 530	0	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 806	-755	0	-48 000
ÅRSRESULTAT		-2 356 724	578 117	-71 700	125 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	578 117		
Fra opptjent egenkapital		-2 356 724	0		



NORDRE HOEL BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 786 390	8 786 390
Tomt		1 198 144	1 198 144
SUM ANLEGGSMIDLER		9 984 534	9 984 534
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		68 338	66 231
Driftskonto OBOS-banken		279 825	300 112
Sparekonto OBOS-banken		653 859	749 762
SUM OMLØPSMIDLER		1 002 022	1 116 105
SUM EIENDELER		10 986 556	11 100 639

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

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		5 977 567	8 334 290
SUM EGENKAPITAL		5 979 567	8 336 290

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 474 043	0
Borettsinnskudd	14	2 458 700	2 458 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 932 743	2 458 700

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		68 338	70 362
Skyldige offentlige avgifter	15	635	731
Påløpte renter		264	1 969
Påløpte avdrag		0	227 400
Annen kortsiktig gjeld	16	5 010	5 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 246	305 648

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 986 556	11 100 639
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	4 958 700	10 338 700
Garantiansvar		0	0

Våler , 17.02.2021
Styret i Nordre Hoel Borettslag

Jan Gjerdrum /s/

Mette Karine Olsen /s/

Ann Katrin Ourom /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 165 992
Garasje	6 000
Strøm motorvarmere	4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 176 492

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 500
Strøm motorvarmere	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 172 992

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-36 000
Påløpte feriepenger	-4 500
Fri bil, tlf etc.	-34
Arbeidsgiveravgift	-9 945
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	689
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 791

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 321
Andre konsulent honorarer, Bjørnstad Prosjektering AS	-3 788
SUM KONSULENTHONORAR	-9 109

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-259 000
Kompass Bygg AS	-2 720 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 979 250
Drift/vedlikehold bygninger	-1 500
Drift/vedlikehold elektro	-4 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-729
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 991 156

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 741
Vann- og avløpsavgift	-157 787
Feieavgift	-5 501
Renovasjonsavgift	-47 413
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-252 441

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

Container	-3 500
Verktøy og redskaper	-901
Snørydding	-21 250
Kontor- og datarekvisita	-1 244
Trykksaker	-750
Andre kontorkostnader	-2 530
Porto	-512
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 790
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 246
Bilgodtgjørelse	-293
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-698
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 785

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 522
SUM FINANSINNTEKTER	3 593

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 359
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-18 399

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989.	8 786 390
SUM BYGNINGER	8 786 390

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.42/bnr.144

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**

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-2 500 000

Nedbetalt i år

25 957

-2 474 043

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 474 043**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-2 458 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 458 700

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-635
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-635

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 500
Påløpte kostnader	-510
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 010

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 458 700
Pantelån	2 474 043
TOTALT	4 932 743

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 786 390
Tomt	1 198 144
TOTALT	9 984 534



3. GODTGJØRELSER

Andre godtgjørelser:

Innkomne forslag:

ByggJan Gjerdrum (Jan Gjerdrum) søker om å få godtgjort 25 timer a kr 350,- pr time for prosjektoppfølgning i forbindelse med ny asfalt og nye vinduer/terrassedører høsten 2020.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jan Gjerderum

Navn: Mette Karine Olsen

Navn: Ann Katrin Ourom

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Grete Bekkesletten

2. Navn: Solveig Rundberget

3. Navn Kjell Tore Pedersen

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ann Katrin Ourom

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mette Karine Olsen

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Anna Helene Vaaler Torkildsby

Navn: Rita Schei Edwards

I valgkomiteen for Nordre Hoel Borettslag

Berit Helene Osrønningen
Anna Helene Vaaler Torkildsby



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har epost: nordre.hoel.brl@gmail.com

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.

Parkering

Borettslaget har motorvarmerplass som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560548. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

2020	Masseutskifting og my asfalt Nye inngangspartier Nye vinduer og terrassedører	
2017 - 2017	Slutført utvendig vedlikehold	Beising, lakkering dører og vinduer og verandagulv. Noe utvendig masseutskifting og asfaltering.
2015 - 2016	Beising av utvendig fasade	
2015 - 2015	Skiftet varmtvannsberedere	
2014 - 2014	13 nye terrasser	
2013 - 2013	Taktekking	
2013 - 2013	Vedlikehold terrasser	
2004 - 2004	Utvendig beising/maling	