



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	962 307 655
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NEDRE FOSSUM BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Vangsvegen 143 Fredvang 2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 446 681	2 502 007
Sum inntekter		2 446 681	2 502 007
Kostnader			
Lønnskostnad		135 779	135 779
Annen driftskostnad		7 855 974	4 649 269
Sum kostnader		7 991 753	4 785 048
Driftsresultat		-5 545 072	-2 283 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 516	2 294
Sum finansinntekter		7 516	2 294
Annen finanskostnad		261 131	102 873
Sum finanskostnader		261 131	102 873
Netto finans		-253 615	-100 579
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 798 688	-2 383 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 798 688	-2 383 620
Årsresultat		-5 798 688	-2 383 620
Totalresultat		-5 798 688	-2 383 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 798 688	-2 383 620
Sum overføringer og disponeringer		-5 798 688	-2 383 620



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 047 245	9 047 245
Sum varige driftsmidler		9 047 245	9 047 245
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 245	
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		9 078 491	9 047 245
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			24 972
Andre fordringer		117 188	113 891
Sum fordringer		117 188	138 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 017 404	2 077 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 017 404	2 077 955
Sum omløpsmidler		2 134 593	2 216 818
SUM EIENDELER		11 213 083	11 264 064



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 428 400
Udekket tap		4 370 288	
Sum opptjent egenkapital		-4 370 288	1 428 400
Sum egenkapital		-4 367 388	1 431 300
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 500 297	6 329 542
Øvrig langsiktig gjeld		2 171 155	2 140 065
Sum annen langsiktig gjeld		14 671 452	8 469 607
Sum langsiktig gjeld		14 671 452	8 469 607
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 672	572
Leverandørgjeld		875 184	1 326 806
Annen kortsiktig gjeld		31 162	35 778
Sum kortsiktig gjeld		909 019	1 363 157
Sum gjeld		15 580 471	9 832 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 213 083	11 264 064



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499141

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 655
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE FOSSUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
Fredvang
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 962 307 655
NEDRE FOSSUM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 446 681	2 502 007
Sum inntekter		2 446 681	2 502 007
Kostnader			
Lønnskostnad		135 779	135 779
Annen driftskostnad		7 855 974	4 649 269
Sum kostnader		7 991 753	4 785 048
Driftsresultat		-5 545 072	-2 283 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 516	2 294
Sum finansinntekter		7 516	2 294
Annen finanskostnad		261 131	102 873
Sum finanskostnader		261 131	102 873
Netto finans		-253 615	-100 579
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 798 688	-2 383 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 798 688	-2 383 620
Årsresultat		-5 798 688	-2 383 620
Totalresultat		-5 798 688	-2 383 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 798 688	-2 383 620
Sum overføringer og disponeringer		-5 798 688	-2 383 620



Organisasjonsnr: 962 307 655
NEDRE FOSSUM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 047 245	9 047 245
Sum varige driftsmidler		9 047 245	9 047 245
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 245	
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		9 078 491	9 047 245
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			24 972
Andre fordringer		117 188	113 891
Sum fordringer		117 188	138 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 017 404	2 077 955
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 017 404	2 077 955
Sum omløpsmidler		2 134 593	2 216 818
SUM EIENDELER		11 213 083	11 264 064
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		1 428 400
Udekket tap	4 370 288	
Sum opptjent egenkapital	-4 370 288	1 428 400
Sum egenkapital	-4 367 388	1 431 300
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 500 297	6 329 542
Øvrig langsiktig gjeld	2 171 155	2 140 065
Sum annen langsiktig gjeld	14 671 452	8 469 607
Sum langsiktig gjeld	14 671 452	8 469 607
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 672	572
Leverandørgjeld	875 184	1 326 806
Annen kortsiktig gjeld	31 162	35 778
Sum kortsiktig gjeld	909 019	1 363 157
Sum gjeld	15 580 471	9 832 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 213 083	11 264 064



Organisasjonsnr: 962 307 655
NEDRE FOSSUM 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 2023

Nedre Fossum Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2023

Selskapsnummer: 4797





Velkommen til årsmøte i Nedre Fossum Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4797>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Levering av stemmesedler for de som ikke stemmer digitalt

Analoge stemmesedler kan leveres til styreleders postkasse: **Eva Helen Hobusch-Leirpoll**, Børkesvevegen 49.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak fra styret - endring av husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Fossum 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina S. Kronstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ingvild Huse er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets negative resultat dekkes ved overføring av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes ved overføring av egenkapital.

Vedlegg

1. 4797 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

Sak 6

Sak fra styret - endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under avsnitt om "Søknad" i husordensreglene, ønsker styret å endre teksten til følgende:

"All forandring utvendig skal søkes styret, og godkjennes før det gjennomføres. Arbeid skal fullføres innen 6 mnd etter godkjent søknad. Ellers må det søkes på nytt. Arbeid som gjøres uten søknad kan styret kreve at det fjernes.



Dette gjelder også utvendig elektrisk arbeid, settes opp etter godkjent norsk standard av fagarbeider.

Standard mål/farger i hele borettslaget.

Skillevegger: størrelse godkjennes av styret på forhånd.

Gjerde: samme standard i hele borettslaget, tilsvarende gjerde mot skog/elv.

Borettslaget dekker materialer til gjerder der det står gjerder fra før, og det har blitt tilstrekkelig vedlikeholdt.

Farger som skal brukes i borettslaget:

Farge husvegg/gjerder: 9907 Sink/Zink

Farge vindu: 1453 bomull

Elbillader

Oppsett av elbillader skal søkes om. I borettslaget skal det kun lades fra godkjent ladestasjon, og ikke stikkontakt. Monteres av fagarbeider."

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i henhold til styrets forslag under saksbeskrivelsen.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Berntsen
- Lene Hansen
- Pontus Enemann

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marthe Flugstad
- Ivan Ivanovic
- Ola Sønsteby
- Sander Sørlundsengen Bosmen

Sak 8

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:

- Eva Helen Hobusch-Leirpoll

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ola Sønsteby



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Helen Hobusch-Leirpoll	Børkesvevegen 49
Nestleder	Johan Hansen Wallén	Børkesvevegen 35
Styremedlem	Ingvild Huse	Rognvegen 6
Varamedlem	Knut Berntsen	Børkesvevegen 51
Varamedlem	Lene Hansen	Børkesvevegen 31
Varamedlem	Ali Kartal	Børkesvevegen 33

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Eva Helen Hobusch-Leirpoll	Børkesvevegen 49
Varadelegert	
Johan Hansen Wallén	Børkesvevegen 35

Valgkomiteen

Knut Berntsen	Børkesvevegen 51
Lene Hansen	Børkesvevegen 31
Ali Kartal	Børkesvevegen 33

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 91 51 99 32, og e-post eleirpoll@hotmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nedre Fossum Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Nedre Fossum Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962307655, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

30 23

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

Nedre Fossum Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styreleder har jobbet med oppfølgingen av byggeprosjekt i form av byggeprosjektet i form av byggemøter hver 14 dag. Mail og dialog mellom snekkere, Obos prosjekt og beboere. Prosjektet er nå ferdig, og borettslaget har fått nye tak, vegg/ panel og etterisolering. Samt et fargeskifte.

Nestleder har hatt mye utejobb, opprydding og sluk i forbindelse med vårflo. Ellers pågår maling for fult rundt i borettslaget samt tilføring av friske farger/ blomster og pynt i borettslaget.

Styret har fulgt opp med møter med Sparingen etter graving. Møter med Ekko om utbedringer i form av opprydding, nye gjerder og planer for utbedringer av skråninger. Arbeidet med planer for videre vedlikehold av øvre parkering, oppsatt av gjerder, rydde skråning, og øvrig vedlikehold.

Organisert dugnad, invitert til julegrantenning, og pynta med juletre/julelys. Søkt diverse støtteordninger for å få pengestøtte til planter/utelys.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak periodiseringen av kostander i forbindelse med tak- og fasadearbeidet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det, i tillegg til vanlig drift- og vedlikehold, budsjettert med kostnader i forbindelse med utvendig vedlikehold. I tillegg er det budsjettert med forventede restkostnader i forbindelse med tak- og fasadeprosjektet som har pågått siden 2021.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Eiendomsskatt er budsjettert økt med 5 %. Renovasjon, samt vann og avløp, er budsjettert økt med 7 %, med tillegg av kr 500 pr boenhet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Fossum Borettslag.

Lån

Nedre Fossum Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert økt med 5 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene, samt 20 % økning av innkreving for kabel-TV, gjeldende fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Fossum Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Fossum Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 avviklet.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4797 årsrapport og årsregnskap.pdf

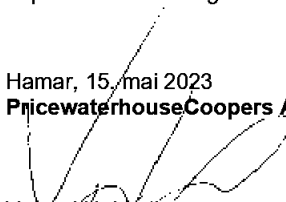


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 15. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



NEDRE FOSSUM BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 655, KUNDENR. 4797

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	853 662	1 605 527	853 662	1 225 574
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 798 688	-2 383 620	-8 808 900	-1 369 889
Tillegg for nye langsiktige lån 16	6 472 500	6 363 822	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-301 745	-4 732 067	-459 000	-335 000
Innsk. øremerk. bankkto	-155	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	371 912	-751 865	-9 267 900	-1 704 889
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 225 574	853 661	-8 414 238	-479 315

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 134 593	2 216 818
Kortsiktig gjeld	-909 019	-1 363 157
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 225 574	853 661



NEDRE FOSSUM BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 655, KUNDENR. 4797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 245 614	2 244 564	2 244 000	2 342 000
Ladeinntekter EL-bil		0	1 200	0	0
Andre inntekter	3	201 067	256 243	155 400	1 228 750
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 446 681	2 502 007	2 399 400	3 570 750
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 779	-16 779	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-119 000	-119 000	-119 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-5 600	-5 200	-5 500	-7 839
Forretningsførerhonorar		-83 450	-81 020	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-26 905	-19 700	-25 000	-27 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	8	-6 712 011	-3 568 295	-9 588 000	-3 153 000
Forsikringer		-157 994	-147 272	-155 000	-174 000
Kommunale avgifter	9	-536 890	-507 823	-474 000	-520 000
Energi/fyring		-36 576	-20 932	-10 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 830	-175 389	-186 000	-201 000
Andre driftskostnader	10	-104 918	-117 837	-131 000	-142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 991 753	-4 785 048	-10 801 300	-4 489 639
DRIFTSRESULTAT		-5 545 072	-2 283 041	-8 401 900	-918 889
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 516	2 294	0	0
Finanskostnader	12	-261 131	-102 873	-407 000	-451 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-253 615	-100 579	-407 000	-451 000
ÅRSRESULTAT		-5 798 688	-2 383 620	-8 808 900	-1 369 889
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 428 400	-2 383 620		
Udekket tap		-4 370 288	0		



NEDRE FOSSUM BORETTSLAG
ORG.NR. 962 307 655, KUNDENR. 4797

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 612 153	8 612 153
Tomt		435 092	435 092
Miljøbankkonto, øremerket		31 245	0
SUM ANLEGGSMIDLER		9 078 491	9 047 245
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	24 972
Forskuddsbetalte kostnader		47 763	45 152
Andre kortsiktige fordringer	14	69 425	68 738
Driftskonto OBOS-banken		1 942 493	1 016 077
Sparekonto OBOS-banken		74 912	1 061 878
SUM OMLØPSMIDLER		2 134 593	2 216 818
SUM EIENDELER		11 213 083	11 264 064

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

Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		0	1 428 400
Udekket tap	15	-4 370 288	0
SUM EGENKAPITAL		-4 367 388	1 431 300

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 500 297	6 329 542
Borettsinnskudd	17	2 140 065	2 140 065
Avsetning bomiljøtiltak	18	31 090	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 671 452	8 469 607

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		875 185	1 326 806
Påløpte renter		2 672	572
Annen kortsiktig gjeld	19	31 162	35 778
SUM KORTSIKTIG GJELD		909 019	1 363 157

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 213 083	11 264 064
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	18 640 065	18 640 065
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 10.05.2023
Styret i Nedre Fossum Borettslag

Eva Helen Hobusch-Leirpoll /s/ Ingvild Huse /s/ Johan Hansen Wallén /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 058 228
Kabel-TV avg.	167 736
Garasjeleie	18 000
Strøm elbil	1 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 245 614

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vann og avløpsavgifter dekket av andelseierne, jfr note 9	201 067
SUM ANDRE INNETEKTER	201 067

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 779
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 779

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 119 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 905
SUM KONSULENTHONORAR	-26 905

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt	-439 190
Heggelund Bygg AS	-6 053 597
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 492 787
Drift/vedlikehold bygninger	-200 143
Drift/vedlikehold VVS	-9 081
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 712 011

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 893
Vann- og avløpsavgift	-110 975
Vann- og avløpsavgift dekket av andelseierne, jfr. Note 3	-201 067
Feieavgift	-12 486
Renovasjonsavgift	-114 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-536 890

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 482
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 557
Driftsmateriell	-2 362
Snørydding	-38 063
Gressklipping	-28 125
Andre fremmede tjenester	-441
Kontor- og datarekvizita	-1 388
Trykksaker	-65
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-1 874
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 918

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 766
Renter av sparekonto i OBOS-banken	848
Andre renteinntekter	3 902
SUM FINANSINNTEKTER	7 516

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-252 653
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 478
SUM FINANSKOSTNADER	-261 131

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	6 163 825
Tilgang 2000	774 290
Tilgang 2015	137 256
Tilgang 1999	1 536 783
SUM BYGNINGER	8 612 153

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.30/bnr.23

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Beboerne skylder etter avregning vann pr. 31.12.22	69 425
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	69 425

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-6 363 822
Økning i år	-6 472 500
Nedbetalt tidligere	34 280
Nedbetalt i år	301 745
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 500 297

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977. -2 140 065

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 140 065**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -31 090

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-31 090**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -3 803

Beboerne har til gode etter avregning vann pr. 31.12.22 -27 359

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-31 162**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 140 065
Pantelån	12 500 297
TOTALT	14 640 362

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 612 153
Tomt	435 092
TOTALT	9 047 245



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560739. 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

2021-2023	Bytte av tak, etterisolering, nye panel	
2018 - 2018	Byttet vindu i nr 13	
2018 - 2018	Gjerde i nr 15 og 19	
2018 - 2018	Støttemur på P-plassen med gjerde	
2018 - 2018	Gjerde mot elva og rundt lekeplass	
2017 - 2018	Ytterdør i nr 35, 37, 49 og 53	
2015 - 2015	Nytt inngangsparti i nr 25	
2015 - 2015	Justert masse nede ved transformator	
2015 - 2015	Isolering av innvendig bod v/ garasjeanl	kapping og fjerning av busker (pga el-verket)
2015 - 2015	Gavlvegg i nr 55 (alt er også malt)	
2015 - 2015	Gavlvegger for husrekke nr 21 og nr 27	
2015 - 2015	Utskifting/fullføring av gjerde	på terrassesider ved nr 45 og nr 47 samt maling av dette.
2015 - 2015	Gavlvegger mellom nr 5 og 7	



2015 - 2015	Utskifting av dører i nr 5 og nr 49	
2015 - 2015	Ny pipe inr 53	
2015 - 2015	Nytt gjerde ved nr 17 til nr 19	og fra nr 29 og nr 31
2015 - 2015	Nytt gjerde mot elv ved nr 37 og 53	pga råte
2015 - 2015	Terrengforandring på grunn av drenering	
2015 - 2015	Vedlikehold av terrasser	fjerning av 42 trær
2014 - 2014	Gavlvegger rahab i nr 23,21,5,7 og 57	
2014 - 2014	Røykvarslere og skumapparater	montert i alle leiligheter Røykvarslerne er seriekoblet i rekka
2014 - 2014	Alle tak spylt	
2013	Drenering, stikkledninger og husdrenskum	
2012	Nye utalamper og lysstikk i garasjeanl.	
2011 - 2012	Drenering rundt husene	
2000	Nye piper	
1999	Nye kjøkken	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 31.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.23

Selskapsnummer: 4797 **Selskapsnavn:** Nedre Fossum Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristina S. Kronstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingvild Huse er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes ved overføring av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

- For
 Mot

Sak 6 Sak fra styret - endring av husordensregler

Husordensreglene endres i henhold til styrets forslag under saksbeskrivelsen.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bente Berntsen
 Lene Hansen
 Pontus Enemann

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Anne Marthe Flugstad
 Ivan Ivanovic
 Ola Sønsteby
 Sander Sørlandsengen Bosmen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Eva Helen Hobusch-Leirpoll

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ola Sønsteby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.