



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 162 351
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NERMO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

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, 20.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		735 932	654 128
Sum inntekter		735 932	654 128
Kostnader			
Lønnskostnad		34 801	34 307
Annen driftskostnad		670 554	354 550
Sum kostnader		705 354	388 857
Driftsresultat		30 578	265 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 726	1 480
Sum finansinntekter		4 726	1 480
Annen finanskostnad		198 668	117 415
Sum finanskostnader		198 668	117 415
Netto finans		-193 942	-115 935
Resultat før skattekostnad		-163 364	149 336
Årsresultat		-163 364	149 336
Totalresultat		-163 364	149 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-163 364	149 336
Sum overføringer og disponeringer		-163 364	149 336



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		4 009 395	4 009 395
Sum varige driftsmidler		4 009 395	4 009 395
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		40 370	15 084
Sum finansielle anleggsmidler		40 370	15 084
Sum anleggsmidler		4 049 765	4 024 479
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 280	24 092
Sum fordringer		14 280	24 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 417	468 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 417	468 445
Sum omløpsmidler		159 697	492 537
SUM EIENDELER		4 209 462	4 517 016

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310	310
Sum innskutt egenkapital		310	310
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 832	289 196
Sum opptjent egenkapital		125 832	289 196
Sum egenkapital		126 142	289 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 848 670	3 953 784
Øvrig langsiktig gjeld		207 893	201 889
Sum annen langsiktig gjeld		4 056 563	4 155 673
Sum langsiktig gjeld		4 056 563	4 155 673
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 851	68 177
Leverandørgjeld		24 906	3 660
Sum kortsiktig gjeld		26 757	71 837
Sum gjeld		4 083 321	4 227 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 209 462	4 517 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371197

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 162 351
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL NERMO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 956 162 351
AL NERMO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		735 932	654 128
Sum inntekter		735 932	654 128
Kostnader			
Lønnskostnad		34 801	34 307
Annen driftskostnad		670 554	354 550
Sum kostnader		705 354	388 857
Driftsresultat		30 578	265 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 726	1 480
Sum finansinntekter		4 726	1 480
Annen finanskostnad		198 668	117 415
Sum finanskostnader		198 668	117 415
Netto finans		-193 942	-115 935
Resultat før skattekostnad		-163 364	149 336
Årsresultat		-163 364	149 336
Totalresultat		-163 364	149 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-163 364	149 336
Sum overføringer og disponeringer		-163 364	149 336



Organisasjonsnr: 956 162 351
AL NERMO 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			
Sum varige driftsmidler		4 009 395	4 009 395
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		40 370	15 084
Sum anleggsmidler		4 049 765	4 024 479
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		14 280	24 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 417	468 445
Sum omløpsmidler		159 697	492 537
SUM EIENDELER		4 209 462	4 517 016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		310	310
Sum innskutt egenkapital		310	310
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	125 832	289 196
Sum opptjent egenkapital	125 832	289 196
Sum egenkapital	126 142	289 506
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 848 670	3 953 784
Øvrig langsiktig gjeld	207 893	201 889
Sum annen langsiktig gjeld	4 056 563	4 155 673
Sum langsiktig gjeld	4 056 563	4 155 673
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 851	68 177
Leverandørgjeld	24 906	3 660
Sum kortsiktig gjeld	26 757	71 837
Sum gjeld	4 083 321	4 227 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 209 462	4 517 016



Organisasjonsnr: 956 162 351
AL NERMO 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4817

AL Nermo Borettslag



Velkommen til årsmøte i AL Nermo Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2024 kl. 18:00, Mjøs kroa.

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. Hus til varmepumper
8. Vedtektsendring § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
9. Vedtektsendring § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Nermo 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

Møteleder velges på generalforsamlingen.

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

Protokollfører og protokollvitner velges blant de fremmøtte på generalforsamlingen.



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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4817 AL Nermo Borettslag - Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 30 500,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 30 500,-.



Sak 7

Hus til varmepumper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende sak ble vedtatt på generalforsamling i 2023:

De beboerne som skaffer seg varmepumper har ansvar for å sette opp hus/kledning rundt selve pumpe utvendig. Lik hus/kledning til alle rekkene. Det finnes "ferdige hus"/byggese sett hos byggvarebutikker.

Styret foreslår at fjorårets vedtak oppheves på grunn av at det har vært en del diskusjoner rundt temaet.

Styrets innstilling

Styret foreslår at fjorårets vedtak oppheves og at det igjen er opp til hver enkelt andelseier å eventuelt sette opp hus/kledning rundt varmepumpe og velge utforming av denne.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at fjorårets vedtak oppheves.

Sak 8

Vedtektssendring § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På generalforsamling i 2023 ble det vedtatt å endre andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar. Det ble ikke nevnt at dette skulle tas inn i vedtektene i saksbeskrivelsen, men styret ser det som naturlig at dette tas inn, derfor her et formelt forslag om vedtektssendringer.

Det foreslås følgende nye punkt i vedtektene:

§ 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(9) Det er andelseiers ansvar å:

- vaske og beise terrasse- og balkonggulvet (horisontale flater)
- vaske garasjelegget hvert 6. år (sammen som dugnad)
- på dugnad å vaske og beise garasjelegget hvert 12. år
- vedlikeholde dører, vinduer og garasjeporter. Dette inkluderer vask, smøring, tetningslister, skinner, lås og håndtak
- vedlikehold/utbedring av terrasse/platting, rekkverk og gulv (nederste plan).

Omgjøringer og utbedringer på terrasser/plattinger skal skriftlig varsles til styret med dokumentasjon.

Rekkverk skal samsvare/samspile rekke for rekke.

(10) Det er andelseiers ansvar å:

-



klippe «egen» hageflekk. Dette inkluderer plenklipp, stell av hekker, busker, trær og blomster/stauder. Stell av hekker, trær og busker skal klippes og vedlikeholdes slik at det ikke er til sjenanse for nabo. («Egen hage» går rett ut fra bygningskropp til tilstøtende grense.)

Styrets innstilling

Vedtektsendringen foreslås godkjent.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt vedtas.

Sak 9

Vedtektsendring § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På generalforsamling i 2023 ble det vedtatt å endre andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar. Det ble ikke nevnt at dette skulle tas inn i vedtektene i saksbeskrivelsen, men styret ser det som naturlig at dette tas inn, derfor her et formelt forslag om vedtektsendringer.

Det foreslås følgende nye punkt i vedtektene:

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(6) Det er borettslagets ansvar å:

- utbedre rekkverk og reisverk på balkong
- vaske rekkene hvert 6. år for å holde beisen fin

(7) Det er borettslagets ansvar å:

- rydde snø og gruse gårdsplassene
- klipping av plen på fellesarealene

Styrets innstilling

Vedtektsendringen foreslås godkjent.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har gjort undersøkelser angående ekstern styreleder. Det er følgende kostnader dersom det blir valgt inn ekstern kandidat gjennom firma Styre og Ledelse AS:

- Ekstern styreleder kr. 33 900,- + mva 14% (kr. 38 646,- i året)



- I tillegg et formidlingsgebyr på kr. 14 250,- + mva (kr. 17 813,-). Engangsbeløp.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

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
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kimberly Finnson	Kamperudvegen 31
Styremedlem	Rigmor Røhr	Frislivegen 18 C
Styremedlem	Anne Kristin Simensen	Frislivegen 18 D
Varamedlem	Wenche Merete Blindingsvolden	Frislivegen 16 B
Varamedlem	Linda Høgset	Frislivegen 14 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hermod Nordby Hansen Frislivegen 14 E

Varadelegert

Anne Kristin Simensen Frislivegen 18 D

Valgkomiteen

Even Hansen Frislivegen 14 F
Hermod Nordby Hansen Frislivegen 14 E

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 AL Nermo Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

AL Nermo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956162351, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

378 1

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.

AL Nermo 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

OPPGAVER gjennomført 2023-2024-NERMO BORETTSLAG

1) Styre i samarbeid med Even utredet/hatt befaring i fht vedlikeholdsbehov i rekke 16 før vasking og beising. Styre har ordnet snekker til jobben; tømmer Roy Karlsen fikk ansvar for forbedringer. Diverse utskifting av bord, særlig utbedring ved bodd 16A og bæring i balkong (drager) 16D ble utbedret. Kostnad kr. 50 000.

2) Maleprøver til nye dører bestilt. Alle beboere har fått dette til små riper i døren til utbedring/vedlikehold. NB! Dørene må aldri slipes med sandpapir! Kun fyll inn maling med den lille kosten.

3) Tette doer i rekke 14. Flagstad kontaktet først. Viste seg å være problem med pukk/grus som hadde kommet inn i rørsystemet gjennom forskyvninger/sprekker. Det har vært bevegelse i grunnen. Maskinkraft kontaktet for å utrede problematikken på gårdsplassen. Kostbare utbedringer kr. 130 000.

I tillegg var det et problem med drenering fra takrenne ved 14B som resulterte i fukt mot husveggen. Dette ble også utbedret med en kostnad på kr. 11 000 (ikke dekket av forsikring).

4) Dugnad 6. mai. Bestilling av container Ragn-Sells. Flott oppmøte i år og effektiv jobbing. Fjerning av flere trær foran rekke 14 opp på "fjellet", klipping av hekker og raking.

5) Vask og beising av rekke 16 (tatt 1 år før planlagt grunnet stort behov). Styre kontaktet og avtalt med Lars Tiller (Tiller og Næss maleservice), samme firma som vi tidligere har brukt. Prosjektet tok lengre tid og ble dyrere enn antatt grunnet mye regn sommer 2023 og mørkere fargevalg. Kostnad kr. 198 000.

6) Forsikrings sak i fht gravearbeid i rekke 14. Mye kontakt med forsikringsselskapet og et firma som måtte vurdere om arbeidet ville dekkes av forsikring. Utbedringer kom på kr. 130 000 og ble dekket av forsikringen. Egenandel for borettslag kr. 10 000.

7) Alle brannslukkere ble byttet ut. Firma Firesafe og kostnad kr. 10 000.

8) Radonsak i 18B og 18D jobbes med. Undersøker diverse tiltak for å senke radonutslipp. Flere firma har blitt kontaktet i fht råd og tips. Even tilbyr hjelp i situasjonen. Det er avtalt at han tetter sprekker rundt rør og gulv fra kjeller. Eventuelt vifter i kjelleren/ eller soverom må vurderes. Nye mål av radon må tas etter utbedringer.

9) 14B melder om kre i huset. Anticimex kontaktes og alle beboere i rekke 14 får feller for kre som legges ut i en periode. Innlevering av bokser til Anticimex viser at det er ingen kre å finne. Anticimex avslutter saken.

10) Elektriker kontaktet og utreder problematikk med ledning til bredbånd i rekke 14. Det har vært ustabil bredbånd/canaldigital tjenester i borettslaget grunnet dette. Ledningen er lagt opp på nytt. Strøm tas fra 14A og blir målt på eget måler i garasjeanlegg (sammen med utvendig belysning og felleskontakter i garasjeanlegg til 14) Kostnad kr. 10 000.



11) Styremøte okt/nov 2023. Budsjett for 2024. Følgende utbedringer er lagt til i budsjett; materialer til skjermvegg mellom 16A og 16B kr. 10 000 (jobben bør tas som dugnad i borettslag for å spare penger i fht snekker), radonutbedring i 18B og 18D kr. 30 000 og utbedring grunn/graving ved bodd (dårlig isolert) til 14A kr. 15 000.

12) Forhandlet med Telenor om bedre canaldigital pakke etter varsel om prisøkning fra 2024. Alle har fått nye bokser og prisen ikke øker.

13) Sendt ut varsel til alle beboere i fht økning i felleskostnader. Vi øker med kr. 140 fra januar 2024 da det har vært en kraftig økning i tjenester; lån, revisor, OBOS tjenester osv.

14) Info ut til beboere om dato for generalforsamling; saker ønskes innlevert innen 14. feb. Det vil bli viktig å ha fokus på fordeling av oppgaver i borettslaget og valg av ny styreleder. Eventuelt innleid styreleder heretter dersom ingen tar på seg ansvaret.

15) Styremøte 15. feb. Forberedelser til generalforsamling; innkommende saker fra beboere, styrets arbeid, godkjenning av regnskap 2023.



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 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med malearbeider.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentesatsen på lån har økt mer enn antatt i 2023.

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.

Ordinært vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 54 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er budsjettert med kr. 59 000,- i eiendomsskatt.

Energikostnader

Det er lagt inn kr. 2 000,- i budsjettet som skal dekke strøm til garasjeanlegget.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Nermo Borettslag.

Lån

AL Nermo Borettslag har lån i DNB. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og er beregnet nedbetalt i september 2044. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr. 60 000,- 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 en økning av felleskostnadene på kr. 140,- per måned fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AL Nermo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Nermo 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

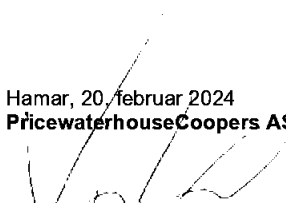
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 13 av 20 AL Nermo Borettslag - Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



AL NERMO BORETTSLAG ORG.NR. 956 162 351, KUNDENR. 4817

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.	420 700	400 286	420 700	132 940
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-163 365	149 336	69 800	104 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-105 114	-128 847	-125 000	-99 000
Innsk. øremerk. bankkto	-19 282	-75	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-287 761	20 414	-55 200	5 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	132 940	420 700	365 500	137 940

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	159 697	492 537
Kortsiktig gjeld	-26 757	-71 837
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	132 940	420 700



AL NERMO BORETTSLAG
ORG.NR. 956 162 351, KUNDENR. 4817

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	735 932	652 428	686 000	784 000
Andre inntekter		0	1 700	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		735 932	654 128	686 000	784 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 301	-7 307	-4 500	-4 500
Styrehonorar	4	-30 500	-27 000	-30 500	-30 500
Revisjonshonorar	5	-7 306	-5 100	-5 900	-7 500
Forretningsførerhonorar		-56 465	-54 190	-57 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-5 075	-7 960	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-301 643	-35 811	-103 000	-54 000
Forsikringer		-67 587	-63 198	-70 000	-74 500
Festeavgift		-5 436	-4 275	-4 500	-6 000
Kommunale avgifter	8	-55 826	-55 825	-60 000	-59 000
Energi/fyring		0	0	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 700	-79 800	-87 000	-85 700
Andre driftskostnader	9	-81 715	-45 591	-49 000	-60 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-705 355	-388 857	-481 200	-452 000
DRIFTSRESULTAT		30 578	265 271	204 800	332 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 726	1 480	0	0
Finanskostnader	11	-198 668	-117 415	-135 000	-228 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-193 942	-115 935	-135 000	-228 000
ÅRSRESULTAT		-163 365	149 336	69 800	104 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-163 365	0		



AL NERMO BORETTSLAG
ORG.NR. 956 162 351, KUNDENR. 4817

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 009 395	4 009 395
Øremerkede bankinnskudd	17	18 826	0
Miljøbankkonto, øremerket		21 544	15 084
SUM ANLEGGSMIDLER		4 049 765	4 024 479
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		14 280	20 580
Andre kortsiktige fordringer		0	3 511
Driftskonto OBOS-banken		26 772	352 924
Sparekonto OBOS-banken		118 645	115 522
SUM OMLØPSMIDLER		159 697	492 537
SUM EIENDELER		4 209 462	4 517 016



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 14 * 22,14	310	310
Opptjent egenkapital	125 832	289 196
SUM EGENKAPITAL	126 142	289 506

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 848 670	3 953 784
Borettsinnskudd	14	186 880	186 880
Avsetning bomiljøtiltak	15	21 013	15 009
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 056 563	4 155 673

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		24 906	3 660
Påløpte renter		1 851	39 798
Påløpte avdrag		0	28 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 757	71 837

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 209 462	4 517 016
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	16	5 386 880	5 386 880
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 15.02.2024
Styret i AL Nermo Borettslag

Kimberly Finnson /s/

Rigmor Røhr /s/

Anne Kristin Simensen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	585 312
Kabel-TV	87 024
Vedlikehold balkong	31 200
Vedlikeholdsfond	18 704
Fellesk. tilbygg	13 692
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	735 932

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 301
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 301

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 30 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 075
SUM KONSULENTHONORAR	-5 075

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

2S Tiller og Næss Malerservice	-198 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-198 000
Drift/vedlikehold bygninger	-56 890
Drift/vedlikehold elektro	-9 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 404
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-301 643

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-55 826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-55 826

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 868
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 724
Snørydding	-12 600
Gressklipping	-45 000
Andre fremmede tjenester	-166
Trykksaker	-1 036
Andre kontorkostnader	-411
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 075
Velferdskostnader	-3 815
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 715

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 025
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 701
SUM FINANSINTEKTER	4 726

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-198 668
SUM FINANSKOSTNADER	-198 668

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	581 131
Kostpris/bokført verdi	3 428 264
SUM BYGNINGER	4 009 395

Gnr.378/bnr.1

Tomten er festet fra Mo Eiendom ANS i 99 år fra 1958. Feste nr. 88, 89 og 90.

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**

DNB riktig lånenr er 1636.39.92076

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-4 155 000
Nedbetalt tidligere	201 216
Nedbetalt i år	105 114
	-3 848 670
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 848 670

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-186 880
SUM BORETTSINNSKUDD	-186 880

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-21 013
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-21 013

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	186 880
Pantelån	3 848 670
TOTALT	4 035 550

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

Bygninger	4 009 395
TOTALT	4 009 395

NOTE: 17**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560732. 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

2023 - 2023	Maling av bygningsmassen; rekke 16
2022 - 2022	Nytt gjerde satt opp rekke 14
2021 - 2021	Nye ytterdører
2020 - 2020	Maling av bygningsmassen, rekke 14
2016 - 2016	Maling av bygningsmassen; rekke 18
2014 - 2014	Nytt gjerne satt opp rekke 18
2012 - 2014	Legging av stein foran husene
2010 - 2011	Rehabilitering av takene



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24

Selskapsnummer: 4817 Selskapsnavn: AL Neremo Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

24 av 25

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.