



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990280126

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 002 384	954 672
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 002 384</b>	<b>954 672</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	62 755
Annen driftskostnad		813 274	346 209
<b>Sum kostnader</b>		<b>847 504</b>	<b>408 964</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>154 880</b>	<b>545 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 841	33 975
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 841</b>	<b>33 975</b>
Annen finanskostnad		315 739	268 657
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>315 739</b>	<b>268 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 898</b>	<b>-234 682</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-122 018	311 026
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 760 000	10 760 000
Sum varige driftsmidler		10 760 000	10 760 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		10 781 722	10 778 466
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 750	
Sum fordringer		3 750	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 717	1 416 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 717	1 416 326
Sum omløpsmidler		1 011 467	1 416 326
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 793 189</b>	<b>12 194 792</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 959 480	4 081 498
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 959 480</b>	<b>4 081 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 019 480</b>	<b>4 141 498</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 537 642	5 836 926
Øvrig langsiktig gjeld		2 140 568	2 138 011
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 678 210</b>	<b>7 974 937</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 678 210</b>	<b>7 974 937</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 063	78 025
Leverandørgjeld		12 436	332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 499</b>	<b>78 357</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 773 709</b>	<b>8 053 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 793 189</b>	<b>12 194 792</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 423321

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 990 280 126  
NISTILMARKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 002 384	954 672
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 002 384</b>	<b>954 672</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	62 755
Annen driftskostnad		813 274	346 209
<b>Sum kostnader</b>		<b>847 504</b>	<b>408 964</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>154 880</b>	<b>545 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 841	33 975
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 841</b>	<b>33 975</b>
Annen finanskostnad		315 739	268 657
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>315 739</b>	<b>268 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 898</b>	<b>-234 682</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-122 018	311 026
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>



Organisasjonsnr: 990 280 126  
NISTILMARKA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

10 760 000 10 760 000

Sum varige driftsmidler

10 760 000 10 760 000

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

21 722 18 466

Sum finansielle

anleggsmidler

21 722 18 466

Sum anleggsmidler

10 781 722 10 778 466

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

3 750 0

Sum fordringer

3 750 0

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 007 717 1 416 326

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 007 717 1 416 326

Sum omløpsmidler

1 011 467 1 416 326

SUM EIENDELER

11 793 189 12 194 792

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

60 000 60 000

Sum innskutt egenkapital

60 000 60 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 959 480	4 081 498
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 959 480</b>	<b>4 081 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 019 480</b>	<b>4 141 498</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 537 642	5 836 926
Øvrig langsiktig gjeld	2 140 568	2 138 011
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 678 210</b>	<b>7 974 937</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 678 210</b>	<b>7 974 937</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 063	78 025
Leverandørgjeld	12 436	332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>95 499</b>	<b>78 357</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 773 709</b>	<b>8 053 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 793 189</b>	<b>12 194 792</b>



Organisasjonsnr: 990 280 126  
NISTILMARKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4960

NISTILMARKA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NISTILMARKA BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, ved garasjene til nr 21.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring § 8-1(1) Styret
8. Vedtektsendring § 5-1(10) Parabolantenne og varmpumpe
9. Endring av husordensregler pkt. 10 - Parabolantenne og varmpumpe
10. Endring av farge på terrassegulv
11. Endring av husordensreglene - Fargekoder
12. Vedtektsendring § 5-1(9) Andelseiers vedlikeholdsansvar terrasser
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i NISTILMARKA BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Linn W. Pedersen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir Even Sveen Oppegaard foreslått. Protokollvitne blir valgt i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### **Vedlegg**

- 1. 4960 Nistilmarka BrI Revisjonsberetning.pdf
- 2. 4960 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 30 000 kr



Sak 7

## Vedtektsendring § 8-1(1) Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret ser at det kan være hensiktsmessig å ha muligheten til å redusere antall varamedlemmer fra to til en om det ikke er nok kandidater til å fylle rollene slik det er beskrevet i vedtektene på nåværende tidspunkt.

### Styrets innstilling

Setningen i vedtektene § 8-1(1) endres til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

### Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 8

## Vedtektsendring § 5-1(10) Parabolantenne og varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser at tidligere behandling ang søknad og installering av varmepumpe ikke er dekkende nok med tanke på ulike krav som bør settes til søker i forbindelse med søknad, bruk og ansvar og ønsker å endre vedtektene gjeldende dette.

Nåværende tekst vedtekter §5-1(10): Det skal søkes styret før oppsetting av parabolantenner og varmepumper. Varmepumpe kan installeres etter søknad til styret. Søknaden skal inneholde plassering av pumpeenheten. Det videre monteres deksel rundt, som males i samme farge som huset. Varmepumpen skal forsynes med dryppkar og avløpsrør til mark, samt varmekabel. Naboer som blir berørt av installasjonen skal varsles. Varmepumper og tilhørende utstyr er eiers eiendom. Vedlikeholdsansvaret, herunder økonomiske utlegg, påhviler eier.

### Styrets innstilling

Vedtektene §5-1(10) endres til: Det skal søkes styret før installering av parabolantenner og varmepumper. Søknad om varmepumpe skal inneholde: type varmepumpe (merke og modell), beregnet utvendig støynivå, plassering av varmepumpe, type varmepumpehus og godkjenning av plassering fra naboer som deler samme yttervegg som varmepumpen skal monteres ved. Installering av varmepumpe og elektrisk arbeid skal utføres av sertifisert personell. Utedelen skal monteres på bakkestativ og minimum 0,5 m over bakken. Støy- og vibrasjonsdempende tiltak skal benyttes. Det skal monteres et varmepumpehus som males i husets farge, og alle rør på yttervegg skal legges i hvite rørkanaler. Varmepumpen skal forsynes med dryppkar og avløpsrør til mark eller nedløpsrør, samt varmekabel. Varmepumpen og tilhørende utstyr er andelseiers eiendom. Alle økonomiske utlegg forbundet med montering, vedlikehold, og demontering påhviler andelseier. Dette inkluderer også økonomiske utlegg dersom varmepumpen midlertidig må demonteres i forbindelse med rehabilitering av fasaden. Andelseier har ansvar for service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anvisning. Eventuelle problemer med vibrasjoner og støy er andelseiers ansvar og skal håndteres uten unødig opphold. Skader på fasaden ved installasjon, bruk eller demontering av varmepumpe skal rettes opp for

5 av 19



andelseiers regning. Fremleggelse av dokumentasjon på følgende skal fremvises på styrets forespørsel: Dato for installasjon, F-gass sertifikatnummer for bedrift og montør, dokumentasjon for produktet herunder merke, modell og serienr på inne og utedel. Ved salg skal andelseier gjøre kjøper kjent med denne avtalen og overlevere dokumentasjonen tilhørende varmpumpen.

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

#### Sak 9

### Endring av husordensregler pkt. 10 - Parabolantenne og varmpumpe

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser at tidligere behandling ang søknad og installering av varmpumpe ikke er dekkende nok med tanke på ulike krav som bør settes til søker i forbindelse med søknad, bruk og ansvar og ønsker å endre vedtektene gjeldende dette.

Nåværende tekst husordensregler pkt 10: Det skal søkes styret om tillatelse før oppsetting av parabolantenne og varmpumpe.

#### Styrets innstilling

Husordensreglene pkt 10 endres til: Det skal søkes styret før oppsetting av parabolantenner og varmpumper. Varmepumpen skal være stillestående og ha nattmodus/ stillemodus slik at støynivåer er innenfor gjeldende regelverk. Eventuelle problemer med vibrasjoner og støy er andelseiers ansvar og skal håndteres uten unødig opphold. Informasjon angående søknad, installering og ansvarsforhold gjeldende varmpumpe er beskrevet i vedtektene §5-1(10)

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

#### Sak 10

### Endring av farge på terrassegulv

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at fargen på terrassegulv endres fra brunt til lys grått, farge Naturgrå 9072. Nåværende farge er brun: Eksotisk tre 9052.

#### Styrets innstilling

Fargen på terrassegulv endres til Naturgrå 9072.



## Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 11

## Endring av husordensreglene - Fargekoder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at fargene på fasaden blir skrevet inn i husordensreglene slik at det blir enklere for alle å finne frem til de ulike fargekodene og dermed sikre at riktige farger blir brukt. Fargekodene på nåværende tidspunkt er gul: Stavergul (ncs-kode 3252-Y26R), grå: Haze 8279 (ncs-kode S2002-G50Y), farge på terrassegulv bestemmes i sak 4 på årsmøtet 7.mai 2025.

Styrets innstilling

Fargekodene føres inn i husordensreglene som eget punkt, pkt 13.

## Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 12

## Vedtektsendring § 5-1(9) Andelseiers vedlikeholdsansvar terrasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene § 5-1 (9) står setningen: "Andelseierne er ansvarlig for vedlikehold av endringer av terrasser utover opprinnelig standard". Styret ønsker at det blir tatt opp til diskusjon at alle andelseiere er ansvarlig for vedlikehold av terrassegulv, samt øvrige endringer utover opprinnelig standard. Bjelkelag, samt rekkverket i 2. etasje vil fortsatt være borettslagets ansvar.

Styrets innstilling

Vedtektene § 5-1(9) endres til: Andelseierne er ansvarlig for vedlikehold av terrassegulv. Andelseiernes vedlikeholdsansvar gjelder også øvrige endringer på terrasser utover opprinnelig standard. Skriftlig søknad om endringer av terrasser skal sendes styret for godkjenning

## Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Yousif Mahmud Razvi

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Erik Ragnvaldsen
- Per Magnor

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Linn Westbye Pedersen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Katarina Køhl Berg

Sak 15

## Valg av Valgkomité

## Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jan Tonny Grønbekk
- Per Magnor



## Styrets årsrapport

Styret har i 2024/25 gjennomført 6 styremøter og ett allmøte for å gi muligheten for alle eiere å drøfte aktuelle saker. Styrets viktigste oppgaver er å ivareta selskapets løpende drift knyttet til forvaltning av selskapets verdier og oppfølging av den økonomiske og finansielle situasjonen. Vedlikehold av selskapets utvendige fasader og uteareal, og videre sørge for at selskapet driftes i henhold til gjeldende lover og forskrifter er styrets ansvar, herunder oppfølging av Helse, miljø og sikkerhet (HMS).

I året 2024/25 har det blitt gjennomført vask og maling av utvendig fasader på hus og garasjer. Denne kostnaden er hovedsaklig dekket gjennom bruk av egenkapital. Styret oppfatter selskapets totale situasjon som god, både teknisk og økonomisk.

Styrets planer for 2025/26:

Styret har, utover løpende drift og oppfølging, følgende planer for 2025/26

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



Til generalforsamlingen i Nistilmarka Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nistilmarka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

10 av 19

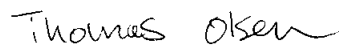
4960 Nistilmarka Brl Revisjonsberetning.pdf



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, 24. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 337 969</b>	<b>1 328 856</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-122 018	311 026
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-299 284	-301 522
Innsk. øremerk. bankkto		-699	-391
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-422 001</b>	<b>9 113</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>915 968</b>	<b>1 337 969</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 011 467	1 416 326
Kortsiktig gjeld		-95 499	-78 357
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>915 968</b>	<b>1 337 969</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 002 384	954 672	1 002 000	1 052 100
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 002 384</b>	<b>954 672</b>	<b>1 002 000</b>	<b>1 052 100</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-7 755	-8 000	-4 500
Styrehonorar	4	-30 000	-55 000	-55 000	-30 000
Revisjonshonorar		0	-7 306	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-41 990	-39 875	-42 000	-44 000
Konsulenthonorar	5	-2 546	-1 031	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	6	-487 702	-7 675	-422 000	-82 300
Forsikringer		-46 053	-32 498	-35 000	-42 000
Kommunale avgifter	7	-134 648	-156 120	-173 000	-185 250
Energi/fyring		-3 467	-3 333	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 056	-79 056	-82 000	-82 000
Andre driftskostnader	8	-15 413	-16 914	-17 000	-17 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-847 504</b>	<b>-408 964</b>	<b>-853 400</b>	<b>-506 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>154 880</b>	<b>545 708</b>	<b>148 600</b>	<b>545 650</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	38 841	33 975	0	0
Finanskostnader	10	-315 739	-268 657	-245 000	-302 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-276 898</b>	<b>-234 682</b>	<b>-245 000</b>	<b>-302 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-122 018</b>	<b>311 026</b>	<b>-96 400</b>	<b>243 650</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	311 026		
Fra opptjent egenkapital		-122 018	0		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	9 468 800	9 468 800
Tomt		1 291 200	1 291 200
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 781 722</b>	<b>10 778 466</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	12	3 750	0
Driftskonto OBOS-banken		183 182	234 109
Sparekonto OBOS-banken		804 542	1 167 506
Innestående i andre banker		19 994	14 711
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 011 467</b>	<b>1 416 326</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 793 189</b>	<b>12 194 792</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 5 000		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		3 959 480	4 081 498
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 019 480</b>	<b>4 141 498</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 537 642	5 836 926
Borettsinnskudd	14	2 120 000	2 120 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	20 568	18 011
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 678 210</b>	<b>7 974 937</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		12 436	332
Påløpte renter		43 263	36 745
Påløpte avdrag		39 800	41 280
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>95 499</b>	<b>78 357</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 793 189</b>	<b>12 194 792</b>
Pantstillelse	16	11 230 000	11 230 000
Garantiansvar		0	0
Elverum, 21.03.2025			
Styret i Nistilmarka Borettslag			
Linn Westbye Pedersen /s/	Robin Andersen /s/	Katarina Køhl Berg /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.

**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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 002 384
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 002 384</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 546</b>

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-474 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 065
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 175
Egenandel forsikring	-5 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-487 702</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-46 538
Tilbakeføring av eiendomsskatt tidligere år	22 735
Vann- og avløpsavgift	-49 681
Feieavgift	-4 824
Renovasjonsavgift	-56 340
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-134 648</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-12 750
Andre fremmede tjenester	-143
Andre kontorkostnader	-459
Bank- og kortgebyr	-2 061
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 413</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 073
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 735
Andre renteinntekter	33
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 841</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-103 907
Renter og gebyr på lån i Nordea	-211 832
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-315 739</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007.	9 468 800
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 468 800</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.111/bnr.114 M. flere

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

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utfakturert egenandel på forsikring	3 750
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 750</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-3 360 000
Nedbetalt tidligere	1 059 885
Nedbetalt i år	116 330
	-2 183 785

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-5 100 000
Nedbetalt tidligere	1 563 189
Nedbetalt i år	182 954
	-3 353 857

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 537 642</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 2007	-2 120 000
------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 120 000</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 568
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 568</b>
-----------------------------------	----------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 120 000
Pantelån	5 537 642
Påløpte avdrag	39 800
<b>TOTALT</b>	<b>7 697 442</b>

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

Bygninger	9 468 800
Tomt	1 291 200
<b>TOTALT</b>	<b>10 760 000</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 4960 Selskapsnavn: NISTILMARKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.