



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 566  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NERKVERN I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 43  
2317 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: 12.04.2023

### 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, 17.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		439 946	334 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>439 946</b>	<b>334 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 904	19 397
Annen driftskostnad		2 556 884	367 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 580 788</b>	<b>386 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 140 842</b>	<b>-52 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 578	177
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 578</b>	<b>177</b>
Annen finanskostnad		126 936	26 829
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 936</b>	<b>26 829</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 358</b>	<b>-26 652</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 262 200	-78 792
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 146 690	690 470
Sum varige driftsmidler		1 146 690	690 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 619	
Sum finansielle anleggsmidler		8 619	0
Sum anleggsmidler		1 155 308	690 470
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 457	11 737
Sum fordringer		12 457	11 737
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 561 556	220 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 561 556	220 751
Sum omløpsmidler		2 574 013	232 488
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 729 321</b>	<b>922 958</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 679 100	416 900
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 679 100</b>	<b>-416 900</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 678 300</b>	<b>-416 100</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		5 771 164	1 253 955
Øvrig langsiktig gjeld		89 377	80 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 860 541</b>	<b>1 334 755</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 860 541</b>	<b>1 334 755</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 344	154
Leverandørgjeld		543 013	1 785
Annen kortsiktig gjeld		2 723	2 363
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>547 080</b>	<b>4 302</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 407 621</b>	<b>1 339 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 729 321</b>	<b>922 958</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379222

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 566  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NERKVERN I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 43  
2317 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: 12.04.2023

#### 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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 962 307 566  
NERKVERN I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		439 946	334 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>439 946</b>	<b>334 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 904	19 397
Annen driftskostnad		2 556 884	367 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 580 788</b>	<b>386 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 140 842</b>	<b>-52 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 578	177
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 578</b>	<b>177</b>
Annen finanskostnad		126 936	26 829
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 936</b>	<b>26 829</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 358</b>	<b>-26 652</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 262 200	-78 792
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>



Organisasjonsnr: 962 307 566  
NERKVERN I 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

1 146 690 690 470

Sum varige driftsmidler

1 146 690 690 470

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

8 619

Sum finansielle

anleggsmidler

8 619

0

Sum anleggsmidler

1 155 308

690 470

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

12 457

11 737

Sum fordringer

12 457

11 737

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

2 561 556

220 751

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 561 556

220 751

Sum omløpsmidler

2 574 013

232 488

**SUM EIENDELER**

**3 729 321**

**922 958**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

800

800

Sum innskutt egenkapital

800

800

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 679 100	416 900
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 679 100</b>	<b>-416 900</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 678 300</b>	<b>-416 100</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 771 164	1 253 955
Øvrig langsiktig gjeld	89 377	80 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 860 541</b>	<b>1 334 755</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 860 541</b>	<b>1 334 755</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 344	154
Leverandørgjeld	543 013	1 785
Annen kortsiktig gjeld	2 723	2 363
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>547 080</b>	<b>4 302</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 407 621</b>	<b>1 339 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 729 321</b>	<b>922 958</b>



Organisasjonsnr: 962 307 566  
NERKVERN I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2023

4798 Nerkvern | Borettslag





## Til andelseierne i Nerkvern I Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 12. april 2023 kl. 17:00 i Brumunddal Bibliotek.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nerkvern I Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nerkvern I Borettslag  
avholdes onsdag 12. april 2023 kl. 17:00 i Brumunddal Bibliotek.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkjøp av luftavfukter  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Ringsaker, 08.03.2023  
Styret i Nerkvern I Borettslag

Nadia Marie Kvarberg

Fredrik Kristiansen

Nils Erik Nordhagen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Nadia Marie Kvarberg	Møllerstuvegen 6
Styremedlem	Fredrik Kristiansen	Møllerstuvegen 6
Styremedlem	Nils Erik Nordhagen	Møllerstuvegen 4
Varamedlem	Stian Haugen Engen	Møllerstuvegen 4
Varamedlem	Torhild Jorunn Hagene	Møllerstuvegen 6
Varamedlem	Unni Margrethe Lien	Møllerstuvegen 4

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Nadia Marie Kvarberg Møllerstuvegen 6

##### Varadelegert

Fredrik Kristiansen Møllerstuvegen 6

### 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 Nerkvern I Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Nerkvern I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962307566, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

683 86 87

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.

Nerkvern I 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

### punkt 1.

I styreperioden 2022/2023 har det kun vært ett styremøte. Da oppstart av større rehabilitering i Møllerstuvegen 4 og 6 startet i Mai-2022, har det vært lagt stort fokus på akkurat den saken. Det har hovedsakelig vært et enormt prosjekt som har tatt mye lenger tid enn antatt, og det har og vært en del som har kommet på underveis. Det har også ført til temmelig mye jobb, både med å ha kontinuerlig kontakt med Obos Prosjekt og Nordbolig for å følge opp jobben, sånn at dette prosjektet skulle være til alle andelseieres beste. Og når det nevnes må det også huskes på at det har vært flere instanser involvert i løpet av hele byggeperioden. Bl annet elektrikere fra Bravida som har demontert, fjernet gamle ledninger, ordnet med ny belysning på balkonger og ute ved inngangspartiene og også noe re-montering av det elektriske. Stillasbyggere gjennom perioden har det også vært, og jevnlig tømning av containere med kranbil, og noe uenigheter med naboer som har vært lite positive til bruk av deres vei for at vi skulle få levert materialer, der det påstås at det ville ødelegge deres vei, og Nordbolig ble kontaktet og det ble til slutt en enighet om at vi fikk bruke veien ved gjennomkjøring. Men det måtte da legges til rette sånn at de ble varslet på forhånd, samt at snekkere eller kyndig personell da stod og fulgte med mens det hele pågikk, noe som også skapte litt negativitet mellom nabo og snekker etter noen episoder, men det ble ordnet sånn at vi fikk materialene levert på et annet sted og derfor unngikk å måtte bruke noe andres innkjøring/vei.

Det har også vært til tider både lite mannskap, og skiftende mannskap. Nordbolig ble nødt til å leie inn Reco-skadeteknikk for at prosjektet skulle fortsette. Må poengtere at vi er veldig fornøyde med arbeidet de har utført, selv om det har kommet på litt ekstra underveis, så har dette da blitt håndtert på en absolutt profesjonell måte. Vi i styret har hatt løpende kontakt, og det har derfor blitt lite med styremøter, men også til dels pga sommerferie etc da riving av gammel panel og "den verste delen" stod på som verst. Hele Juli mnd hadde snekkere ferie, så da var det stille en stund. Ellers har det vært veldig mye å skulle holde styr på, og det har også vært en utfordring å skulle tilpasse ting sånn at snekkere og elektrikere har hatt tilgang til leiligheter, sånn at det har vært mulighet å kunne utføre sitt arbeid. Men der har de fleste vært veldig fleksible med tanke på at det har blitt lagt ut nøkkel, da det har vært behov for det, eller at det har blitt avtalt tider der det passer for alle parter.

Kort fortalt om hele prosjektet er vel at de fleste føler på at de synes dette har tatt veldig lang tid, men det har vært en del problematikk også i forbindelse med feil panel, sen levering av vannbrettbeslag og andre byggematerialer. Noe som man må regne med i sånne prosjekter. Og til tider veldig lite mannskap, som da gjør at ting tar tid. Da det ble 4 snekkere her i forbindelse med bytte av vinduer dvs, 2 stk på hver bolig, så kunne vi virkelig se at ting gikk fremover. Så det hele begynte veldig treigt, og det ble mye mas med både sending av mail, svare på mail, kontakte fagfolk og prøve få ting på stell, rett og slett. Har også deltatt på samtlige byggemøter og opprettholdt kontakt hele veien for å se og vite at jobben blir gjort. Vi har vel sikkert ulike oppfatninger av mye, men sånn jeg har oppfattet det, og blitt fortalt så er de fleste her veldig fornøyde med resultatet som i hovedsak jeg vil rose snekkerne for mest.

Det gjenstår noe småplukk som må avventes med til det tiner opp litt, bl annet litt opprydding, en trapp i nr 4, og noen panelbord på en vegg, grunnet opplegg til fiber. Hovedstrømkabel i begge boliger er blitt festet, men det mangler et rør som skal ned i bakken, men som må avventes til det tiner opp litt til, sånn at det i det hele tatt lar seg gjøre. Har prøvd å viderefordle på best mulig måte til alle beboere om hva som har blitt gjort, eller hva som skal gjøres fortløpende, sånn at alle skulle ha oversikt over hva som var i vente, med spesiell tanke på at det krevdes tilgang inn hos hver enkelt, og at dette ble gjort sånn at alle skulle ha mulighet til å



kunne være med å avtale tider som passet best for hver enkelt. Dette med tanke på personvern selvfølgelig. Så håper vi jo da at vi har klart å få til dette på best mulig måte. Da gjenstår som nevnt noe rydding etc..men som vil bli fulgt opp av styret, sånn at vi ser det blir gjort.

Punkt 2.

Det er også siden siste generalforsamling blitt inngått en avtale med fibernet fra Eidsiva Altibox. Det ble utsatt installasjon frem til utvendig rehab var ferdig, De var her 8 og 9 mars og installasjonen gikk fint i nr 6, men i nr 4 fikk de ikke blåst inn fiber grunnet en stein el lign i en skjøt. Så har sagt opp Telenor med 3 mnd oppsigelse som da er frem til 1 juni-2023. Innen da skal det være gravet og ordnet med fiber i nr 4 også.

Det er vel hovedsakelig det som har vært styret arbeid frem til nå, en god del frem og tilbake og det har blitt en god del jobb av dette. Men nå ser det ut for at ting begynner å roe seg litt heldigvis. Nå må vi bare vente til det tiner litt før resten kan bli gjort.

**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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

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

**Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune** er budsjettert med kr 137 500,-.

**Forsikring**

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

**Lån**

Nerkvern I Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Det er lagt inn 5 % prisøkning på forretningsførsel.

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nerkvern 1 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nerkvern 1 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 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

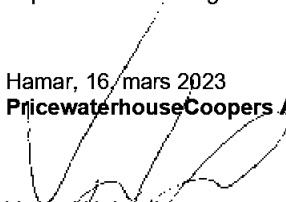


#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 16. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## NERKVERN I BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 566, KUNDENR. 4798

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>228 186</b>	<b>340 009</b>	<b>228 186</b>	<b>2 026 933</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 262 200	-78 792	150 800	107 400
Tillegg for nye langsiktige lån 15	5 829 926	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån 15	-1 312 717	-33 032	-34 000	-101 000
Fradrag for aktivering balkong	-456 220			
Innsk. Øremerk. Bankkto	-42	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 798 747</b>	<b>-111 824</b>	<b>116 800</b>	<b>6 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 026 933</b>	<b>228 186</b>	<b>344 986</b>	<b>2 033 333</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 574 013	232 488		
Kortsiktig gjeld	-547 080	-4 302		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 026 933</b>	<b>228 186</b>		



## NERKVERN I BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	413 646	334 800	479 000	677 000
Andre inntekter	3	26 300	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>439 946</b>	<b>334 800</b>	<b>479 000</b>	<b>677 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 954	-2 397	-2 500	-2 500
Styrehonorar	5	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	0	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-3 950	0	-4 100	0
Forretningsførerhonorar		-31 515	-30 595	-32 000	-33 000
Konsulenthonorar	7	-2 300	-110 575	-3 000	-3 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-2 285 392	0	-15 000	-15 000
Forsikringer		-23 612	-21 975	-23 000	-26 000
Kommunale avgifter	9	-125 916	-130 200	-125 000	-137 500
Energi/fyring		-18 687	-15 776	-15 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 387	-45 507	-48 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-14 475	-11 315	-12 000	-13 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 580 788</b>	<b>-386 940</b>	<b>-303 200</b>	<b>-322 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 140 842</b>	<b>-52 140</b>	<b>175 800</b>	<b>354 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 578	177	0	0
Finanskostnader	12	-126 936	-26 829	-25 000	-247 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-121 358</b>	<b>-26 652</b>	<b>-25 000</b>	<b>-247 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 262 200</b>	<b>-78 792</b>	<b>150 800</b>	<b>107 400</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 262 200	0		



**NERKVERN I BORETTSLAG**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 066 491	610 271
Tomt		80 199	80 199
Miljøbankkonto, øremerket		8 619	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 155 308</b>	<b>690 470</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		12 457	11 737
Driftskonto OBOS-banken		2 479 035	138 915
Sparekonto OBOS-banken		82 521	81 836
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 574 013</b>	<b>232 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 729 321</b>	<b>922 958</b>

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

Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	14	-2 679 100	-416 900
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 678 300</b>	<b>-416 100</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 771 164	1 253 955
Borettsinnskudd	16	80 800	80 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	8 577	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 860 541</b>	<b>1 334 755</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		543 013	1 785
Påløpte renter		1 344	154
Annen kortsiktig gjeld	18	2 723	2 363
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>547 080</b>	<b>4 302</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 729 321</b>	<b>922 958</b>
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse	19	6 080 800	1 430 800
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 08.03.2023  
Styret i Nerkvern I Borettslag

Nadia Marie Kvarberg /s/      Fredrik Kristiansen /s/      Nils Erik Nordhagen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	366 406
Kabel-tv avgift	47 240
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>413 646</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Økning felleskostnader juli og august	26 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 300</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 954
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 954</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 17 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 300</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygningsgebyr	-6 200
Nordbolig Hamar AS, rehabilitering av fasader og utvidelse av balkonger	-2 724 832
Aktiverte kostnader i balansen	456 220
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 274 812</b>
Drift/vedlikehold VVS	-9 921
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-536
Kostnader dugnader	-123
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 285 392</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 491
Vann- og avløpsavgift	-68 670
Feieavgift	-2 985
Renovasjonsavgift	-28 770
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-125 916</b>

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

Verktøy og redskaper	-2 965
Snørydding	-7 054
Andre fremmede tjenester	-88
Kontor- og datarekvisita	-889
Trykksaker	-215
Andre kontorkostnader	-1 189
Bank- og kortgebyr	-2 075
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 475</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 851
Renter av sparekonto i OBOS-banken	727
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 578</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 101
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 835
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-126 936</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960/1961.	588 129
Tilgang 2022	456 220
Tilgang 1999	22 142
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 066 491</b>

Tomten ble kjøpt i 1960/1961.

Gnr.683/bnr.86 M. flere

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

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -1 321 781

Nedbetalt tidligere 67 826

Nedbetalt i år 1 253 955

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -5 829 926

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 58 762

---

-5 771 164**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 771 164**

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960/1961 -80 800

**SUM BORETTSINNSKUDD -80 800**

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -8 577

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -8 577**

---

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -2 723

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 723**

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 80 800

Pantelån 5 771 164

**TOTALT 5 851 964**

---

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

Bygninger 1 066 491

Tomt 80 199

**TOTALT 1 146 690**

---



### 3. Godtgjørelser

Emne: Økning av honorar til styreleder.

Forslagsstiller: Unni M Lien. Møllerstuvegen 4. 2380 Brumunddal.

Saksinformasjon: Dette pga en god del ekstra jobb i forbindelse med større rehabilitering av begge boligene i Mællerstuvegen 4 og 6. Det er da kommet med et forslag på 25 000 kr.

### 4. Innkomne forslag

#### Sak A

Emne: Innkjøp av luftavfukter.

Forslagsstiller: Styret ( Nadia Kvarberg,Nils E Nordhagen,Fredrik Kristiansen)

Saksinformasjon: Etter vannlekkasje i kjeller i nr 4, har det vært befaring i begge kjellere av murermeister Kjell Syversen sammen med Jonny Mathisen i Obos.

Der vi kom frem til at det er lite lufting i begge kjellere, og at det vil være behovsmessig med innkjøp av luftavfukter. Skal vi kjøpe inn 1 stk å dele på? Eller en til hver bolig?



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560744. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Rehabilitering av tak	
2014	Nye brannslukkere i alle leiligheter	
2014	trådløse røykvarslere	montert i fellesarealene
2013	Nye sotluker i kjeller på begge hus	
2013	Nytt postkassestativ	





4798 Nerkvern I Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.