



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 051 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NATRUDSTILEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 31.05.2025

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, 02.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 388 701	10 489 028
Sum inntekter		6 388 701	10 489 028
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		4 384 782	4 583 861
Sum kostnader		4 476 062	4 675 141
Driftsresultat		1 912 639	5 813 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 950	12 208
Sum finansinntekter		12 950	12 208
Annen finanskostnad		1 411 297	1 272 030
Sum finanskostnader		1 411 297	1 272 030
Netto finans		-1 398 347	-1 259 822
Resultat før skattekostnad		514 292	4 554 066
Årsresultat		514 292	4 554 066
Totalresultat		514 292	4 554 066
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		514 292	4 554 066
Sum overføringer og disponeringer		514 292	4 554 066



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		98 975 000	98 975 000
Sum varige driftsmidler		98 975 000	98 975 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		123 099	104 645
Sum finansielle anleggsmidler		123 099	104 645
Sum anleggsmidler		99 098 099	99 079 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-71 946	-59 768
Andre fordringer		96 570	481 801
Sum fordringer		24 624	422 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 258 156	974 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 258 156	974 077
Sum omløpsmidler		1 282 780	1 396 111
SUM EIENDELER		100 380 879	100 475 756



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 400	20 400
Sum innskutt egenkapital		20 400	20 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 833 497	53 319 205
Sum opptjent egenkapital		53 833 497	53 319 205
Sum egenkapital		53 853 897	53 339 605
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 100 489	25 380 482
Øvrig langsiktig gjeld		20 961 555	20 947 064
Sum annen langsiktig gjeld		46 062 044	46 327 546
Sum langsiktig gjeld		46 062 044	46 327 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 634	11 265
Leverandørgjeld		236 916	200 028
Annen kortsiktig gjeld		191 388	597 311
Sum kortsiktig gjeld		464 938	808 604
Sum gjeld		46 526 982	47 136 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 380 879	100 475 756



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 592967

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 051 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NATRUDSTILEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 31.05.2025

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 986 051 333
NATRUdstILEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 388 701	10 489 028
Sum inntekter		6 388 701	10 489 028
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		4 384 782	4 583 861
Sum kostnader		4 476 062	4 675 141
Driftsresultat		1 912 639	5 813 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 950	12 208
Sum finansinntekter		12 950	12 208
Annen finanskostnad		1 411 297	1 272 030
Sum finanskostnader		1 411 297	1 272 030
Netto finans		-1 398 347	-1 259 822
Resultat før skattekostnad		514 292	4 554 066
Årsresultat		514 292	4 554 066
Totalresultat		514 292	4 554 066
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		514 292	4 554 066
Sum overføringer og disponeringer		514 292	4 554 066



Organisasjonsnr: 986 051 333
NATRUdstILEN 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			
Sum varige driftsmidler		98 975 000	98 975 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		123 099	104 645
Sum anleggsmidler		99 098 099	99 079 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		-71 946	-59 768
Sum fordringer		96 570	481 801
Sum fordringer		24 624	422 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 258 156	974 077
Sum omløpsmidler		1 258 156	974 077
Sum omløpsmidler		1 282 780	1 396 111
SUM EIENDELER		100 380 879	100 475 756
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 400	20 400
Sum innskutt egenkapital		20 400	20 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	53 833 497	53 319 205
Sum opptjent egenkapital	53 833 497	53 319 205
Sum egenkapital	53 853 897	53 339 605
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 100 489	25 380 482
Øvrig langsiktig gjeld	20 961 555	20 947 064
Sum annen langsiktig gjeld	46 062 044	46 327 546
Sum langsiktig gjeld	46 062 044	46 327 546
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 634	11 265
Leverandørgjeld	236 916	200 028
Annen kortsiktig gjeld	191 388	597 311
Sum kortsiktig gjeld	464 938	808 604
Sum gjeld	46 526 982	47 136 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	100 380 879	100 475 756



Organisasjonsnr: 986 051 333
NATRUdstILEN 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4807

NATRUDSTILEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NATRUDSTILEN 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:

31. mai 2025 kl. 15:00, Sjusjøen Cafe, Natrudstilen..

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. Salg av felleseiene, se vedlegg
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NATRUDSTILEN 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
Per Skyberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Skjema for fullmakt er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak
Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som godkjente 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 ble Kristin Bokrudstad foreslått. Protokollvitne velges 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. 4807 NATRUDSTILEN BORETTSLAG Revisjonsberetning.pdf
- 2. 4807 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.



Sak 7

Salg av fellesthusene, se vedlegg

Forslag fremmet av:

Elin Evjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fellesthusene:

I dag er fellesthusene en utgift for borettslaget og for Sjusjøen Hytteutleie. Fellesthusene kan bli en inntektskilde for borettslaget. Jeg ønsker å skissere hvordan dette kan gjøres og håper det kan komme alle til gode.

Alle fellesthusene legges ut for salg blant alle andelseiere. De som ikke blir solgt kan driftes på følgende måte.

- Leietakere som ikke er andelseiere (fremleie) leies slik:

Leie avtales gjennom borettslaget og faktureres med 2.000 kroner fra fredag – søndag.

For en uke er leien 5.000 kroner

- Vask via hytteutleien (eller ny avtale) kommer i tillegg.

Vi oppretter en kontaktperson i borettslaget som administrerer dette. Det kan være en ny person i styret og som kan administrere dette.

Styrets innstilling

Styret ser forslaget vanskelig å gjennomføre. Det henvises til orientering i styrets rapport.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre omdisponering jfr. prosjektbeskrivelse vedlagt. (Revidert kostnadsbilde framskrevet etter ekstraordinært årsmøte i februar)

Vedlegg

3. 4807_Til årsmøtet og eiermøte i Natrudstilen Borettslag 31. mai 2025.pdf

4. Omdisponering av fellesthus.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Kristin Bokrudstad
- Mathias Neeraasen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Evjen
- Svein Arne Sylling
- Yngve Mobråten

Sak 9

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:

- Per Skyberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mathias Neraasen



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 6 styremøter i tillegg kommer telefon og nettkontakt.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte digitalt hvor saken var omdisponering av felleshusene Bjørnen nr. 9 og Elgen nr. 27, til to leiligheter i hvert av husene. Styret la ned mye arbeid i å forberede til prosjekt, og besluttet å engasjere ekstern hjelp for å vurdere muligheter og begrensninger. Aktuelle felleshus rommer sentral for fyringsanlegg, strøm og varmeanlegg som må hensyntas og ikke bli berørt, samtidig som det må støyisoleres for boenhetene. Styrets vurdering var at omdisponeringen ville gi et bra bidrag for nedbetaling av gjeld, da det med 4 nye enheter ville det bli flere til å dekke felleskostnader.

Det er andre behov nå enn da boligmassen ble etablert. Flerbrukshallen ivaretar behovene felleshusene skulle fylle. Husene brukes minimalt og påfører felleskapet kostnader. Av den grunn vurderer styret det slik at mindre leiligheter er bedre utnyttelse av husmassen i borettslaget. Megler er kontaktet og mener slike små enheter er salgbare, selv i et svakt hyttemarked. Styrets forslag til vedtak om salg av 4 leiligheter ble nedstemt på årsmøtet. Dette muligens på grunn av at mange av eierne trodde at det skulle bli vanskelig å få solgt til akseptable priser, og at det ville bli en ekstra belastning for oss.

Det bemerkes at all infrastruktur innen Natrudstilen borettslag er «seriekoblet» og lar seg ikke løsrive fra helheten. Gjelder parkering, brøyting, festeavgift, strøm, bredbånd, VA-infrastruktur, varmeanlegg og spisslast for varmeanlegget og smøreboder og teknisk rom for nødvendig infrastruktur.

Styrets primære oppgave er å ivareta verdiene i bygningsmassen. Klimaendringene gjør at vedlikeholdsbehovet er sterkt økende. Styret fikk, for i underkant 10 år siden, utarbeidet vedlikeholdsplan. Uavhengig takstmann og bygningsingeniør Bjørn Amundsen laget en 10 årsplan som følges.

Planlagt malingsarbeid sommeren 2024 ble tilfredsstillende utført til tross for vanskelige værforhold. Under arbeidet ble det avdekket noen råteflekker som vil bli utbedret kommende sommer.

Prisutviklingen er fortsatt merkbart stigende, og vi ser oss nødt til å øke fellesutgiftene med 7%. Med en relativt mild vinter ble fyringsutgiftene litt lavere enn beregnet, og vi kunne senke forskuddsbetalingen til fyringsutgifter noe.

Takene med lauvkratt ble behandlet sist høst og vi avventer resultatet før vi bestemmer hva som skal gjøres videre, i samråd med Anders Haukåsveen.

Samarbeidet med vaktmester Tor Ole Brukstuen er fortsatt godt, og han fortsetter.

Generalforsamlingen i 2024 ble avholdt på Sjusjøen Kafe 1 juni. Et godt årsmøte ble avsluttet med god mat og et hyggelig samvær.

Styret v/ Per, Mathias og Kristin.



Til generalforsamlingen i Natrudstilen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Natrudstilen 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 revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

8 av 224807 NATRUDSTILEN BORETTSLAG Revisjonsberetning.pdf



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, 5. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



NATRUDESTILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 051 333, KUNDENR. 4807

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		587 506	544 596
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		514 292	4 554 066
Tillegg for nye lån	15	1 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 219 993	-1 255 845
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-60 000	-3 253 093
Innsk. øremerk. bankkto		-3 963	-2 217
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		230 336	42 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		817 842	587 506

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 282 780	1 001 673
Kortsiktig gjeld	-464 938	-414 166
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	817 842	587 507



NATRUdstILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 051 333, KUNDENR. 4807

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 599 605	2 527 875	2 564 964	2 599 140
Innkrevde felleskostnader	2	3 729 096	3 453 804	3 729 036	3 970 509
Andre inntekter		0	1 254 256	1 849 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 328 701	7 235 935	8 143 000	6 569 649
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 564	-9 118	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 180	-148 320	-157 000	-165 000
Konsulenthonorar	6	-291 076	-23 375	-4 000	-24 000
Kontingenter		-13 600	-13 600	-13 600	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-861 447	-519 384	-350 000	-300 000
Forsikringer		-396 455	-349 932	-384 000	-454 000
Festeavgift		-670 730	-588 073	-600 000	-680 000
Kommunale avgifter	8	-1 271 811	-1 217 461	-1 297 000	-1 393 800
Energi/fyring		0	-997 504	-1 849 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-466 344	-447 986	-470 000	-490 000
Andre driftskostnader	9	-247 576	-269 109	-283 000	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 476 062	-4 675 141	-5 511 600	-3 907 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 852 639	2 560 794	2 631 400	2 661 849
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	3 253 093	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 912 639	5 813 887	2 631 400	2 661 849
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 950	12 208	0	0
Finanskostnader	11	-1 411 297	-1 272 030	-1 347 000	-1 340 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 398 347	-1 259 822	-1 347 000	-1 340 000
ÅRSRESULTAT		514 292	4 554 066	1 284 400	1 321 849
Overføringer:					
Til annen egenkapital		514 292	4 554 066		



NATRUDSTILEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 051 333, KUNDENR. 4807

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	98 975 000	98 975 000
Miljøbankkonto, øremerket		123 099	104 645
SUM ANLEGGSMIDLER		99 098 099	99 079 645
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		769	556
Kundefordringer		-3 545	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 395	19 395
Andre kortsiktige fordringer	13	8 005	7 644
Driftskonto OBOS-banken		1 236 501	953 178
Sparekonto OBOS-banken		21 655	20 900
SUM OMLØPSMIDLER		1 282 780	1 001 673
SUM EIENDELER		100 380 879	100 081 317
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 300		20 400	20 400
Annen egenkapital	14	53 833 497	53 319 205
SUM EGENKAPITAL		53 853 897	53 339 605
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	25 100 489	25 380 482
Borettsinnskudd	16	20 845 000	20 845 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	116 555	102 064
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 062 044	46 327 546
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 170	60 324
Leverandørgjeld		236 916	200 028
Påløpte renter		11 954	11 265
Påløpte avdrag		24 679	0
Energiavregning	18	122 218	142 549
SUM KORTSIKTIG GJELD		464 938	414 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 380 879	100 081 317
Pantstillelse	19	115 265 000	112 265 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 30.04.2025
Styret i Natrudstilen Borettslag

Per U Skyberg /s/

Kristin Bokrudstad /s/

Mathias Neraasen /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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har avregning av strøm og fyring som tidligere har blitt ført via resultatregnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 848 536
Kabel-TV	447 984
Tomteleie	432 576
Kapitalkostnader på IN-lån	2 593 578
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 027
Overført til kapitalkostnader	-2 599 605
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 729 096

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 564.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-240 777
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 736
Bjørnstad Prosjektering AS	-21 563
SUM KONSULENTHONORAR	-291 076

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Gulv og Malerservice AS	-627 655
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-627 655
Drift/vedlikehold bygninger	-122 566
Drift/vedlikehold VVS	-51 098
Drift/vedlikehold elektro	-13 759
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 729
Drift/vedlikehold brannsikring	-640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-861 447

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-412 859
Vann- og avløpsavgift	-719 216
Feieavgift	-15 840
Renovasjonsavgift	-123 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 271 811

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/sopkontroll	-35 373
Driftsmateriell	-890
Renhold ved firmaer	-2 625
Snørydding	-157 045
Gressklipping	-17 751
Andre fremmede tjenester	-17 284
Andre kontorkostnader	-74
Bank- og kortgebyr	-3 322
Velferdskostnader	-13 200
Konstaterte tap	-12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 576

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 992
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 718
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 240
SUM FINANSINTEKTER	12 950

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-1 404 291
Renter og gebyr på lån DNB	-7 006
SUM FINANSKOSTNADER	-1 411 297

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	98 975 000
SUM BYGNINGER	98 975 000

Gnr.815/bnr.1

Tomten er festet fra Ringsaker Almenning i 80 år fra 2003.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 005
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 005

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	33 458 146
Egenkapital fra IN tidligere	35 713 205
Egenkapital fra IN 2024	60 000
Reduksjon EK fra IN	-15 397 854
SUM ANNEN EGENKAPITAL	53 833 497

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2024	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	24 679
	-975 321

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-78 130 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 036 313
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 195 314
Nedbetalt tidligere, IN	35 713 205
Nedbetalt i år, IN	60 000
	-24 125 168

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-25 100 489**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-20 845 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 845 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-116 555
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-116 555

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Innbet. à konto strøm okt-des 2024	-122 400
Innbet. à konto fyring okt-des 2024	-254 928
SUM INNTEKTER	-377 328

KOSTNADER

Innkjøpt strøm/fyring fra Eidsiva okt-des 2024	255 110
SUM KOSTNADER	255 110

SUM ENERGIAVREGNING	-122 218
----------------------------	-----------------

Avregnes pr. 30.09.25

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 845 000
Pantelån	25 100 489
Påløpte avdrag	24 679
Beregnete IN-forpliktelser	20 375 351
TOTALT	66 345 519

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

Bygninger	98 975 000
TOTALT	98 975 000



Til årsmøtet i Natrudstilen Borettslag 31. mai 2025

Oppdatert ny versjon 13. april 2025

Felleshusene:

I dag er felleshusene en utgift for borettslaget og for Sjusjøen Hytteutleie. Felleshusene kan bli en inntektskilde for borettslaget. Jeg ønsker å skissere hvordan dette kan gjøres og håper det kan komme alle til gode.

Alle felleshusene legges ut for salg blant alle andelseiere. De som ikke blir solgt kan driftes på følgende måte.

- Leietakere som ikke er andelseiere (fremleie) leies slik:
 - Leie avtales gjennom borettslaget og faktureres med 2.000 kroner fra fredag – søndag.
 - For en uke er leien 5.000 kroner
- Vask via hytteutleien (eller ny avtale) kommer i tillegg.

Vi oppretter en kontaktperson i borettslaget som administrer dette. Det kan være en ny person i styret og jeg kan administrere dette.

Treningsrommet

Dersom vi ønsker å opprettholde treningsrommet kan dette administreres på følgende måte. Etablere en ordning for andelseiere og en annen ordning for de som ikke er andelseiere (mot betaling og adgangskontroll)

Styret:

Jeg kan å ta del i arbeidet og melder meg som kandidat til styrearbeid.

Styret kan gjerne utvides.

Vibbo:

Hvordan skal vi bruke Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal.



Behandling av forslag fra andelseiere:

Hvordan er reglene i dag (ønsker en redegjørelse fra styret) og hvordan ønsker andelseierne dette i fremtiden.

Sjusjøen hytteutleie:

Bør vedtektene gjennomgås hvis denne avtalen er sagt opp.

Jeg forutsetter at all dokumentasjon og forslag som er innkommet til styret, distribuere på Vibbo til alle andelseiere en uke før møte. Jeg redegjør for mine punkter under møtet.

Hilsen Elin Evjen

Eftasvegen 25

995 36346

Natrudstilen 13. april 2025



Status økonomi vedr. ombygging av to felleshus til fire leiligheter.

Styret er av den oppfatning at ombygging av felleshusene vil styrke økonomien i borettslaget på kort og lang sikt.

Status pr. dato:

Salg 4 leiligheter a kr. 1350000	5,4 MNOK
Ombygging fast vinterpris	4,8 MNOK
Resultat	0,6 MNOK

Styret har konsultert frittstående megler, Privatmegleren som har god kjennskap til området. De mener at det er godt marked for mindre leiligheter og anslår ovennevnte mulige salgspriser.

Entreprenør har gitt fastpris for vinterarbeid.

Det er en lang periode som kan brukes til forhåndssalg som sommerferie, høstferie- og juleferie. Risikoen vurderes som liten.

Overskuddet fra salg tenkes brukt til nedbetaling av gjeld.

Med fire nye enheter vil det komme inn nærmere 0,4 MNOK årlig til dekning av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.05.25

Selskapsnummer: 4807 Selskapsnavn: NATRUDSTILEN 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
E-post: oef@obos.no

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