



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 899 657  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NISSEGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		632 871	499 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>632 871</b>	<b>499 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		238 027	345 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>238 027</b>	<b>345 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>394 844</b>	<b>154 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 777	2 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 777</b>	<b>2 981</b>
Annen finanskostnad		175 455	108 296
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>175 455</b>	<b>108 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-171 678</b>	<b>-105 315</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 166	49 054
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		5 620 000	5 620 000
Sum varige driftsmidler		5 620 000	5 620 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 155	4 309
Sum finansielle anleggsmidler		6 155	4 309
Sum anleggsmidler		5 626 155	5 624 309
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		45 958	29 091
Sum fordringer		45 958	29 091
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		154 529	150 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		154 529	150 130
Sum omløpsmidler		200 486	179 221
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 826 642</b>	<b>5 803 530</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		965 710	742 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>965 710</b>	<b>742 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>985 710</b>	<b>762 544</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		3 233 142	3 376 830
Øvrig langsiktig gjeld		1 466 004	1 464 288
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 699 146</b>	<b>4 841 118</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 699 146</b>	<b>4 841 118</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 477	50 485
Leverandørgjeld		85 309	138 845
Annen kortsiktig gjeld			10 539
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 786</b>	<b>199 869</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 840 932</b>	<b>5 040 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 826 642</b>	<b>5 803 530</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379469

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 899 657  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NISSEGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 990 899 657  
NISSEGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		632 871	499 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>632 871</b>	<b>499 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		238 027	345 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>238 027</b>	<b>345 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>394 844</b>	<b>154 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 777	2 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 777</b>	<b>2 981</b>
Annen finanskostnad		175 455	108 296
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>175 455</b>	<b>108 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-171 678</b>	<b>-105 315</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 166	49 054
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>



Organisasjonsnr: 990 899 657  
NISSEGATA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		5 620 000	5 620 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		6 155	4 309
Sum anleggsmidler		5 626 155	5 624 309
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		45 958	29 091
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		154 529	150 130
Sum omløpsmidler		154 529	150 130
Sum omløpsmidler		200 486	179 221
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 826 642</b>	<b>5 803 530</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	965 710	742 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>965 710</b>	<b>742 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>985 710</b>	<b>762 544</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 233 142	3 376 830
Øvrig langsiktig gjeld	1 466 004	1 464 288
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 699 146</b>	<b>4 841 118</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 699 146</b>	<b>4 841 118</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 477	50 485
Leverandørgjeld	85 309	138 845
Annen kortsiktig gjeld		10 539
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>141 786</b>	<b>199 869</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 840 932</b>	<b>5 040 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 826 642</b>	<b>5 803 530</b>



Organisasjonsnr: 990 899 657  
NISSEGATA 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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 4826

Nissegata Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nissegata Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4826>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nissegata Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Olav Andreassen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Olav Andreassen og Rolf Fremstad er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4826 Nissegata borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret foreslår å videreføre tidligere praksis med kr. 0,- i styrehonorar.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Andreassen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marthe Johanne Forve



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olav Andreassen
Styremedlem	Hans Bogsti
Styremedlem	Rolf Fremstad
Varamedlem	Kine Kristine Ø Hanssen

### 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 Nissegata Borettslag

Borettslaget består av 4 andelsleiligheter.

Nissegata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990899657, og ligger i TYNSET kommune

Gårds- og bruksnummer:

112      176

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

Det er avholdt 1 styremøte i 2023.

Følgende saker ble behandlet;

- Tilbud på flytting av borettslagets lån fra DnB til Obosbanken. Pga. tinglysning- og etableringskostnad ble det ingen besparelse. Lånet løper derfor videre i DNB.
- Behandling av budsjettforslag for 2024. Forslaget fra Obos ble godkjent.

Det er omsatt 1 leilighet i 2023. Nissegata 822 ble overtatt av Marthe Johanne Forve og Ingar Børseth den 22.12.2023.

Vedlikehold utført i 2023:

- Det er ikke utført vedlikeholdsarbeid utover lovpålagte kontroller i 2023
- I 2024 skal det innhentes tilbud på utvendig beising av våre 4 leiligheter samtidig med de som eies av sameiet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Nissegata Borettslag har lån i DNB.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nissegata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nissegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

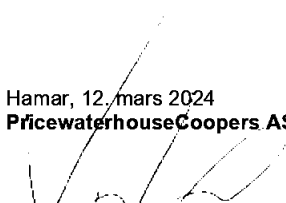
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4920 Nissegata borettslag.pdf



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, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## NISSEGATA BORETTSLAG ORG.NR. 990 899 657, KUNDENR. 4826

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-20 647</b>	<b>94 836</b>	<b>-20 647</b>	<b>58 701</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	223 166	49 054	164 200	157 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-143 688	-164 516	-161 000	-146 000
Innsk. øremerk. bankkto	-130	-21	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>79 348</b>	<b>-115 483</b>	<b>3 200</b>	<b>11 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>58 700</b>	<b>-20 648</b>	<b>-17 447</b>	<b>70 601</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	200 486	179 221
Kortsiktig gjeld	-141 786	-199 869
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>58 700</b>	<b>-20 648</b>



**NISSEGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 899 657, KUNDENR. 4826**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		319 143	272 812	299 328	335 760
Innkrevde felleskostnader	2	313 728	226 608	313 672	313 240
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>632 871</b>	<b>499 420</b>	<b>613 000</b>	<b>649 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-6 988	-4 800	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-32 185	-30 890	-32 500	-34 500
Konsulenthonorar		0	-2 640	-3 000	-3 000
Kontingenter		-800	-800	-800	-800
Drift og vedlikehold	4	0	-5 444	-40 000	-40 000
Forsikringer		-22 471	-17 921	-18 500	-22 000
Kommunale avgifter	5	-28 896	-28 740	-31 700	-32 000
Energi/fyring		-91 866	-161 905	-140 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 860	-8 780	-5 000	-9 000
Andre driftskostnader	6	-49 961	-83 131	-35 300	-45 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-238 027</b>	<b>-345 051</b>	<b>-313 800</b>	<b>-304 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>394 844</b>	<b>154 369</b>	<b>299 200</b>	<b>344 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>394 844</b>	<b>154 369</b>	<b>299 200</b>	<b>344 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	3 777	2 981	4 000	0
Finanskostnader	8	-175 455	-108 296	-139 000	-187 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-171 678</b>	<b>-105 315</b>	<b>-135 000</b>	<b>-187 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>223 166</b>	<b>49 054</b>	<b>164 200</b>	<b>157 900</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		223 166	49 054		



**NISSEGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 899 657, KUNDENR. 4826**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	4 945 600	4 945 600
Tomt		674 400	674 400
Miljøbankkonto, øremerket		6 155	4 309
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 626 155</b>	<b>5 624 309</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		27 529	11 425
Forskuddsbetalte kostnader		17 817	17 666
Andre kortsiktige fordringer	10	612	0
Driftskonto OBOS-banken		154 458	109 832
Sparekonto OBOS-banken		71	40 299
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>200 486</b>	<b>179 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 826 642</b>	<b>5 803 530</b>

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

Innskutt egenkapital 4 * 5 000		20 000	20 000
Annen egenkapital	11	965 710	742 544
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>985 710</b>	<b>762 544</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 233 142	3 376 830
Borettsinnskudd	13	1 460 000	1 460 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	6 004	4 288
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 699 146</b>	<b>4 841 118</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	10 076
Leverandørgjeld		85 309	138 845
Påløpte renter		32 890	24 301
Påløpte avdrag		23 587	26 184
Annen kortsiktig gjeld		0	463
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>141 786</b>	<b>199 869</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **5 826 642** **5 803 530**

Pantstillelse	15	21 430 000	21 430 000
Garantiansvar		0	0

Tynset, 06.03.2024  
Styret i Nissegata Borettslag

Olav Andreassen /s/

Hans Bogsti /s/

Rolf Fremstad /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.

**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.

**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**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 andelseierne 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.

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

Felleskostnader	289 728
A konto oppv./v.vann	24 000
Kapitalkostnader på IN-lån	314 064
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 079
Overført til kapitalkostnader	-319 143
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>313 728</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 988.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 779
Vann- og avløpsavgift	-17 117
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-28 896</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-6 395
Snørydding	-12 790
Andre fremmede tjenester	-28 658
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 066
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-49 961</b>

**NOTE: 7****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	496
Renter av sparekonto i OBOS-banken	200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 324
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 757
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 777</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-175 455
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-175 455</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008.	4 945 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 945 600</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.112/bnr.176

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

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	612
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>612</b>

**NOTE: 11****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	965 710
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>965 710</b>

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: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-4 160 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	783 170
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	143 688
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-3 233 142
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 233 142</b>

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

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-1 460 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 460 000</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-6 004
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 004</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 460 000
Pantelån	3 233 142
Påløpte avdrag	23 587
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>4 716 729</b>

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

Bygninger	4 945 600
Tomt	674 400
<b>TOTALT</b>	<b>5 620 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83386917. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.05 og 01.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 22.04.24  
Selskapsnummer: 4826 Selskapsnavn: Nissegata Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Olav Andreassen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Olav Andreassen og Rolf Fremstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styret foreslår å videreføre tidligere praksis med kr. 0,- i styrehonorar.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Olav Andreassen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Marthe Johanne Forve



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.