



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 368 695
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE NESTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 053 854	1 076 094
Sum inntekter		1 053 854	1 076 094
Kostnader			
Lønnskostnad		66 573	60 557
Annen driftskostnad		485 464	441 074
Sum kostnader		552 038	501 631
Driftsresultat		501 816	574 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	127
Sum finansinntekter		787	127
Annen finanskostnad		91 771	234 905
Sum finanskostnader		91 771	234 905
Netto finans		-90 984	-234 778
Ordinært resultat før skattekostnad		410 832	339 685
Ordinært resultat etter skattekostnad		410 832	339 685
Årsresultat		410 832	339 685
Totalresultat		410 832	339 685
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 832	339 685
Sum overføringer og disponeringer		410 832	339 685



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		18 960 000	18 960 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 594	41 594
Sum varige driftsmidler		19 001 594	19 001 594
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		19 014 523	19 001 594
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 328	
Sum fordringer		19 328	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 724	253 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 724	253 120
Sum omløpsmidler		269 052	253 120
SUM EIENDELER		19 283 575	19 254 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 763 834	3 353 002
Sum opptjent egenkapital		3 763 834	3 353 002
Sum egenkapital		3 823 834	3 413 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 571 014	7 959 605
Øvrig langsiktig gjeld		7 792 865	7 780 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 363 879	15 739 605
Sum langsiktig gjeld		15 363 879	15 739 605
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 696	92 732
Leverandørgjeld		8 119	5 205
Skyldige offentlige avgifter		500	403
Annen kortsiktig gjeld		3 546	3 767
Sum kortsiktig gjeld		95 862	102 107
Sum gjeld		15 459 741	15 841 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 283 575	19 254 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404925

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 368 695
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE NESTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 993 368 695
NEDRE NESTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 053 854	1 076 094
Sum inntekter		1 053 854	1 076 094
Kostnader			
Lønnskostnad		66 573	60 557
Annen driftskostnad		485 464	441 074
Sum kostnader		552 038	501 631
Driftsresultat		501 816	574 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	127
Sum finansinntekter		787	127
Annen finanskostnad		91 771	234 905
Sum finanskostnader		91 771	234 905
Netto finans		-90 984	-234 778
Ordinært resultat før skattekostnad			
		410 832	339 685
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		410 832	339 685
Årsresultat		410 832	339 685
Totalresultat		410 832	339 685
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		410 832	339 685
Sum overføringer og disponeringer		410 832	339 685



Organisasjonsnr: 993 368 695
NEDRE NESTAD BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 960 000	18 960 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 594	41 594
Sum varige driftsmidler		19 001 594	19 001 594
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		19 014 523	19 001 594
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 328	
Sum fordringer		19 328	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 724	253 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 724	253 120
Sum omløpsmidler		269 052	253 120
SUM EIENDELER		19 283 575	19 254 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000



Sum innskutt egenkapital	60 000	60 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 763 834	3 353 002
Sum opptjent egenkapital	3 763 834	3 353 002
Sum egenkapital	3 823 834	3 413 002
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 571 014	7 959 605
Øvrig langsiktig gjeld	7 792 865	7 780 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 363 879	15 739 605
Sum langsiktig gjeld	15 363 879	15 739 605
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 696	92 732
Leverandørgjeld	8 119	5 205
Skyldige offentlige avgifter	500	403
Annen kortsiktig gjeld	3 546	3 767
Sum kortsiktig gjeld	95 862	102 107
Sum gjeld	15 459 741	15 841 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 283 575	19 254 714



Organisasjonsnr: 993 368 695
NEDRE NESTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Generalforsamling 2023

4965 Nedre Nestad Borettslag





Til andelseierne i Nedre Nestad Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 9. mai 2023 kl. 18.00 på Mona Lisa.

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 Nedre Nestad 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 Nedre Nestad Borettslag
avholdes 9. mai 2023 kl. 18.00 på Mona Lisa

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tak overbygg terrasse i 2. etg.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Løten, 30. mars 2023
Styret i Nedre Nestad Borettslag

Bengt Olav Helmersen/s/ Stine Andersen/s/ Tormod Grinden/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bengt Olav Helmersen	Dr. Wefringsveg 52
Styremedlem	Stine Andersen	Dr. Wefringsveg 80
Styremedlem	Tormod Grinden	Dr. Wefringsveg 44
Varamedlem	Ann Cecilie Hansen	Dr. Wefringsveg 78
Varamedlem	Stian Pedersen Larsen	Dr. Wefringsveg 46

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Bengt Olav Helmersen Dr. Wefringsveg 52

Varadelegert
Tormod Grinden Dr. Wefringsveg 44

Valgkomiteen

Oddbjørn Hagen Dr. Wefringsveg 84
Rønnaug Haugen Dr. Wefringsveg 84

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 Nedre Nestad Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Nedre Nestad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993368695, og ligger i LØTEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

20 136 143 145

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.

Nedre Nestad Borettslag har vaktmester ansatt som utfører vaktmestertjenester etter behov.

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.



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.

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.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 13 000,-.

Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Det er budsjettet med kr 199 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettet med kr 9 000,-.

Forsikring

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

Det er budsjettet med kr 50 000,-.

Lån

Nedre Nestad Borettslag har 2 lån i Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med kr 41 000,- i forretningsførerhonorar.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Nestad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Nestad 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

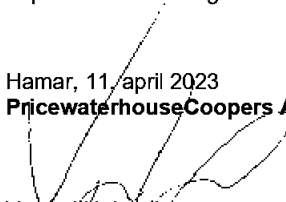


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, 11. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



NEDRE NESTAD BORETTSLAG ORG.NR. 993 368 695, KUNDENR. 4965

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		151 013	144 505	151 013	173 190
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		410 832	339 685	406 100	402 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-388 591	-333 177	-400 000	-377 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		22 177	6 508	6 100	25 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		173 190	151 013	157 113	198 290
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		269 052	253 120		
Kortsiktig gjeld		-95 862	-102 107		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		173 190	151 013		



NEDRE NESTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 993 368 695, KUNDENR. 4965

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	983 976	1 043 400	984 000	1 033 000
Innbetalinger		69 878	32 694	30 000	40 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 053 854	1 076 094	1 014 000	1 073 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 573	-30 557	-45 500	-31 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 100	-4 700	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-38 270	-37 155	-39 000	-41 000
Konsulenthonorar	6	-3 076	-8 636	-5 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-66 039	-42 718	-63 000	-13 000
Forsikringer		-46 439	-43 667	-46 000	-50 000
Festeavgift		-32 277	-32 277	-33 000	-33 000
Kommunale avgifter	8	-177 415	-186 530	-197 000	-199 000
Energi/fyring		-6 902	-8 386	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 656	-64 656	-68 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-42 890	-9 949	-6 500	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-552 038	-501 631	-549 900	-506 400
DRIFTSRESULTAT		501 816	574 463	464 100	566 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	787	127	0	0
Finanskostnader	11	-91 771	-234 905	-58 000	-164 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-90 984	-234 778	-58 000	-164 500
ÅRSRESULTAT		410 832	339 685	406 100	402 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		410 832	339 685		



NEDRE NESTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 993 368 695, KUNDENR. 4965

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 900 857	18 900 857
Tomt		59 143	59 143
Andre varige driftsmidler	13	41 594	41 594
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 014 523	19 001 594
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	19 328	0
Driftskonto OBOS-banken		173 026	156 999
Sparekonto OBOS-banken		76 697	96 121
SUM OMLØPSMIDLER		269 052	253 120
SUM EIENDELER		19 283 575	19 254 714

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

Innskutt egenkapital 12 * 5 000	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	3 763 834	3 353 002
SUM EGENKAPITAL	3 823 834	3 413 002

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 571 014	7 959 605
Borettsinnskudd	16	7 780 000	7 780 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 363 879	15 739 605

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		8 119	5 205
Skyldige offentlige avgifter	18	500	403
Påløpte renter		21 057	25 337
Påløpte avdrag		62 639	67 395
Annen kortsiktig gjeld	19	3 546	3 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 862	102 107

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 283 575	19 254 714
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	48 960 000	48 960 000
Garantiansvar		0	0

Løten, 30. mars 2023
Styret i Nedre Nestad Borettslag

Bengt Olav Helmersen/s/

Stine Andersen/s/ Tormod Grinden/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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	983 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	983 976

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-24 800
Påløpte feriepenger	-3 546
Arbeidsgiveravgift	-8 227
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 573

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 076
SUM KONSULENTHONORAR	-3 076

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 155
Drift/vedlikehold elektro	-29 544
Kostnader dugnader	-340
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 039

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-46 514
Vann- og avløpsavgift	-74 562
Feieavgift	-539
Renovasjonsavgift	-55 800
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-177 415

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-10 812
Driftsmateriell	-3 775
Snørydding	-15 000
Andre fremmede tjenester	-146
Andre kontorkostnader	-61
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 032
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 901
Bank- og kortgebyr	-2 075
Velferdskostnader	-1 088
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 890

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	147
Renter av sparekonto i OBOS-banken	640
SUM FINANSINNTEKTER	787

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-46 333
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-45 438
SUM FINANSKOSTNADER	-91 771

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009/2010	18 900 857
SUM BYGNINGER	18 900 857

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.20/bnr.136 M. flere

Deler av tomten er festet av Nordbolig Innlandet AS.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Kostpris	41 594
	41 594
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	41 594

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte kostnader	19 328
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 328

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-5 620 000	
Nedbetalt tidligere	1 600 964	
Nedbetalt i år	194 968	
		-3 824 068

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-5 560 000	
Nedbetalt tidligere	1 619 431	
Nedbetalt i år	193 623	
		-3 746 946

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 571 014****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009/2010	-7 780 000
-----------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-7 780 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-12 865****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-500
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-500****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 546
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-3 546**



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 780 000
Pantelån	7 571 014
Påløpte avdrag	62 639
TOTALT	15 413 653

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

Bygninger	18 900 857
Tomt	59 143
TOTALT	18 960 000



INNKOMNE FORSLAG

4 A)

Forslagstiller: Stine Andersen

Forslag: Det har kommet spørsmål om å bygge et enkelt tak overbygg over terrasse i 2. etg. Generalforsamlingen bes stemme skriftlig om dette kan gjennomføres eller ikke.

Krav til flertall: 2/3 flertall

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer over saken.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stine Andersen, gjenvalg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bengt Helmersen, styreleder

Tormod Grinden, styremedlem

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ann Cecilie Hansen, gjenvalg

Stian Pedersen Larsen, gjenvalg

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bengt Helmersen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tormod Grinden

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Oddbjørn Hagen

Rønnaug Haugen

I valgkomiteen for Nedre Nestad Borettslag

Oddbjørn Hagen
Rønnaug Haugen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560540. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



4965 Nedre Nestad 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

E-post: oeif@obos.no

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