



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 256 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NESSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### 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		1 194 264	1 073 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 194 264</b>	<b>1 073 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		724 053	1 237 706
<b>Sum kostnader</b>		<b>758 283</b>	<b>1 271 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>435 981</b>	<b>-198 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 433	12 127
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 433</b>	<b>12 127</b>
Annen finanskostnad		237 632	142 792
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>237 632</b>	<b>142 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-219 199</b>	<b>-130 665</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 782	-329 585
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</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		9 452 330	9 452 330
Sum varige driftsmidler		9 452 330	9 452 330
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 160	18 316
Sum finansielle anleggsmidler		26 160	18 316
Sum anleggsmidler		9 478 491	9 470 647
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		123 303	109 172
Sum fordringer		123 303	109 172
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		521 449	449 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 449	449 508
Sum omløpsmidler		644 752	558 680
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 123 243</b>	<b>10 029 327</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 187 105	1 970 324
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 187 105</b>	<b>1 970 324</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 188 805</b>	<b>1 972 024</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		4 951 566	5 069 304
Øvrig langsiktig gjeld		2 980 415	2 973 125
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 931 981</b>	<b>8 042 429</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 931 981</b>	<b>8 042 429</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 519	1 069
Leverandørgjeld		938	13 805
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 456</b>	<b>14 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 934 438</b>	<b>8 057 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 123 243</b>	<b>10 029 327</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410721

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 256 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NESSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### 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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 194 264	1 073 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 194 264</b>	<b>1 073 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		724 053	1 237 706
<b>Sum kostnader</b>		<b>758 283</b>	<b>1 271 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>435 981</b>	<b>-198 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 433	12 127
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 433</b>	<b>12 127</b>
Annen finanskostnad		237 632	142 792
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>237 632</b>	<b>142 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-219 199</b>	<b>-130 665</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		216 782	-329 585
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</b>



Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 452 330	9 452 330
Sum varige driftsmidler		9 452 330	9 452 330

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 160	18 316
Sum finansielle anleggsmidler		26 160	18 316

Sum anleggsmidler		9 478 491	9 470 647
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		123 303	109 172
Sum fordringer		123 303	109 172

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		521 449	449 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 449	449 508

Sum omløpsmidler		644 752	558 680
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 123 243</b>	<b>10 029 327</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 187 105	1 970 324
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 187 105</b>	<b>1 970 324</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 188 805</b>	<b>1 972 024</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 951 566	5 069 304
Øvrig langsiktig gjeld	2 980 415	2 973 125
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 931 981</b>	<b>8 042 429</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 931 981</b>	<b>8 042 429</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 519	1 069
Leverandørgjeld	938	13 805
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 456</b>	<b>14 874</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 934 438</b>	<b>8 057 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 123 243</b>	<b>10 029 327</b>



Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN 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. 3191

Nesskogen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nesskogen 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:

6. mai 2024 kl. 19:00, NIF huset.

### 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. Garageport
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nesskogen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsrapport.pdf
- 2. 3191 Nesskoegen Borettslag revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 30.000



Sak 7

## Garageport

Forslag fremmet av:  
Erik Wilton Halvorsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Er det mulig å bytte porter til leddport? Eventuelt for egen kost. Om hele laget bytter, kan dette krediteres de som har byttet for egen regning. Grunn er at nye biler i dag har blitt mye større. Ved å bytte til leddport øker lysåpning med nesten 10 cm.

Forslag til vedtak  
Godkjennes

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling fremkommer nedenfor

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Wilton Halvorsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Kristiansen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Therese Schjerverud
- Anne Skjæggestad
- Merethe Krauss

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:

- Erik Wilton Halvorsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nicholas Lindhjem

Sak 10

#### **Valg av valgkomité**

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Anne Skjæggestad
- Thomas Hægland



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Hægland	Bjerkøyveien 72
Styremedlem	Nicholas Lindhjem	Bjerkøyveien 50
Styremedlem	Madeleine Sundin	Bjerkøyveien 62
Varamedlem	Merethe Krauss	Bjerkøyveien 56
Varamedlem	Anita Therese Schjerverud	Bjerkøyveien 48
Varamedlem	Marit Waldersnes	Bjerkøyveien 58

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Thomas Hægland Bjerkøyveien 72

#### Varadelegert

Nicholas Lindhjem Bjerkøyveien 50

### Valgkomiteen

Merethe Krauss Bjerkøyveien 56  
Anne Skjæggestad Bjerkøyveien 36

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nesskogen@styrerommet.no](mailto:nesskogen@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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 Nesskogen Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Nesskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948256371, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

29 344

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.

Nesskogen Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Det har vært et rolig år for styret. Det har vært gjennomført 5 styremøter i perioden. Styret har sett på muligheten for å få ned de totale kostnadene som stort har vært basert på økte kommunale avgifter og økt rente de to siste årene. Det er det ikke så lett å gjøre noe med. Men styret har tatt bort teknisk fra forretningsførerhonoraret som medfører en besparelse på ca 26000,- pr. år. samt sagt opp avtalen med human verneservice som utgjør ca 3500,- pr år. Det har vært utført noe utbedrende vedlikeholdsarbeid.

**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.

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere brukt til drift og vedlikehold samt kommunale avgifter enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

**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.

### **Kommunale avgifter i FÆRDER kommune**

Kommunale avgifter øker med 9,1% i 2024.

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Nesskogen Borettslag har lån i Handelsbanken.

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

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

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 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## AL NESSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191

### 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>543 806</b>	<b>553 673</b>	<b>543 806</b>	<b>642 296</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		216 782	-329 585	172 770	185 570
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	5 100 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-117 738	-4 780 191	-150 000	-103 000
Innsk. øremerk. bankkto		-554	-91	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>98 490</b>	<b>-9 867</b>	<b>22 770</b>	<b>82 570</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>642 295</b>	<b>543 806</b>	<b>566 576</b>	<b>724 866</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		644 752	558 680		
Kortsiktig gjeld		-2 457	-14 874		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>642 295</b>	<b>543 806</b>		



## AL NESSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 194 264	1 073 016	1 194 000	1 331 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 194 264</b>	<b>1 073 016</b>	<b>1 194 000</b>	<b>1 331 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-6 150	-4 966	-5 000	-5 600
Forretningsførerhonorar		-91 785	-88 255	-92 700	-75 300
Konsulenthonorar	6	-938	-2 711	0	0
Kontingenter		-3 400	-3 400	-3 400	-3 400
Drift og vedlikehold	7	-23 332	-636 713	-99 000	-100 000
Forsikringer		-114 000	-98 183	-109 000	-125 400
Kommunale avgifter	8	-322 400	-247 256	-335 000	-355 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 912	-124 693	-108 000	-116 000
Andre driftskostnader	9	-53 136	-31 529	-31 900	-43 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-758 283</b>	<b>-1 271 936</b>	<b>-818 230</b>	<b>-858 430</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>435 981</b>	<b>-198 920</b>	<b>375 770</b>	<b>472 570</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 433	12 127	0	0
Finanskostnader	11	-237 632	-142 792	-203 000	-287 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-219 199</b>	<b>-130 665</b>	<b>-203 000</b>	<b>-287 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>216 782</b>	<b>-329 585</b>	<b>172 770</b>	<b>185 570</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		216 782	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-329 585		



**AL NESSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 602 330	8 602 330
Tomt		850 000	850 000
Miljøbankkonto, øremerket		26 160	18 316
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 478 491</b>	<b>9 470 647</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		123 303	109 172
Driftskonto OBOS-banken		329 131	273 186
Sparekonto OBOS-banken		192 318	176 322
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>644 752</b>	<b>558 680</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 123 243</b>	<b>10 029 327</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		2 187 105	1 970 324
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 188 805</b>	<b>1 972 024</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 951 566	5 069 304
Borettsinnskudd		2 954 900	2 954 900
Avsetning bomiljøtiltak	14	25 515	18 225
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 931 981</b>	<b>8 042 429</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		938	13 805
Påløpte renter		1 519	1 069
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 457</b>	<b>14 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 123 243</b>	<b>10 029 327</b>
Pantstillelse	15	12 048 000	12 048 000
Garantiansvar		0	0



Færder, 08.04.2024  
Styret i AL Nesskogen Borettslag

Thomas Hægland/s/

Nicholas Lindhjem/s/

Madeleine Sundin/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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 080 972
Mediaprodukter	107 916
Leietillegg for påbygg	5 376
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 194 264</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 150.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-938</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 105
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 332</b>

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

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

Kommunale avgifter	-322 400
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-322 400</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-49 968
Andre fremmede tjenester	-234
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 056
Velferdskostnader	-826
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 136</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 883
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 506
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 044
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 433</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-237 632
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-237 632</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	9 452 330
Utskilt tomt	-850 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 602 330</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.29/bnr.344

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-5 100 000
Nedbetalt tidligere	30 696
Nedbetalt i år	117 738
	-4 951 566
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 951 566</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-25 515
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-25 515</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 954 900
Pantelån	4 951 566
<b>TOTALT</b>	<b>7 906 466</b>

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

Bygninger	8 602 330
Tomt	850 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 452 330</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80449149. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL NESSKOGEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL NESSKOGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F120Z-TEKCE-8MDSO-ASMM7-KGEU7-GX2EG



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**L Orange, Johan Henrik**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-12 08:10:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F120Z-TEKCE-8MDSO-ASMM7-KGEU7-GX2EG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

19 av 21

3191 Nesskogen Borettslag revisjonsberetning.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 3191 Selskapsnavn: Nesskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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