



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 320 779
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVERKVERNENGA 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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 446 620	2 270 968
Sum inntekter		2 446 620	2 270 968
Kostnader			
Lønnskostnad		108 568	89 189
Annen driftskostnad		1 566 071	2 072 150
Sum kostnader		1 674 639	2 161 339
Driftsresultat		771 981	109 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 927	3 222
Sum finansinntekter		10 927	3 222
Annen finanskostnad		696 567	378 551
Sum finanskostnader		696 567	378 551
Netto finans		-685 640	-375 329
Resultat før skattekostnad		86 341	-265 700
Årsresultat		86 341	-265 700
Totalresultat		86 341	-265 700
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		86 341	-265 700
Sum overføringer og disponeringer		86 341	-265 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 506 450	23 506 450
Sum varige driftsmidler		23 506 450	23 506 450
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		49 245	34 478
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		23 555 695	23 540 928
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		38 304	41 119
Sum fordringer		38 304	41 119
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 226 169	1 402 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 226 169	1 402 190
Sum omløpsmidler		1 264 473	1 443 309
SUM EIENDELER		24 820 168	24 984 237

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 443 642	6 357 300
Sum opptjent egenkapital		6 443 642	6 357 300
Sum egenkapital		6 446 842	6 360 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 811 291	14 110 296
Øvrig langsiktig gjeld		4 288 031	4 274 307
Sum annen langsiktig gjeld		18 099 322	18 384 603
Sum langsiktig gjeld		18 099 322	18 384 603
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 845	3 208
Leverandørgjeld		177 765	232 807
Skyldige offentlige avgifter		1 604	2 132
Annen kortsiktig gjeld		2 791	987
Sum kortsiktig gjeld		274 005	239 134
Sum gjeld		18 373 326	18 623 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 820 168	24 984 237



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543439

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 320 779
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVERKVERNENGA 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 984 320 779
ØVERKVERNENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 446 620	2 270 968
Sum inntekter		2 446 620	2 270 968
Kostnader			
Lønnskostnad		108 568	89 189
Annen driftskostnad		1 566 071	2 072 150
Sum kostnader		1 674 639	2 161 339
Driftsresultat		771 981	109 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 927	3 222
Sum finansinntekter		10 927	3 222
Annen finanskostnad		696 567	378 551
Sum finanskostnader		696 567	378 551
Netto finans		-685 640	-375 329
Resultat før skattekostnad		86 341	-265 700
Årsresultat		86 341	-265 700
Totalresultat		86 341	-265 700
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		86 341	-265 700
Sum overføringer og disponeringer		86 341	-265 700



Organisasjonsnr: 984 320 779
ØVERKVERNENGA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		23 506 450	23 506 450
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		49 245	34 478
Sum anleggsmidler		23 555 695	23 540 928
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		38 304	41 119
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 226 169	1 402 190
Sum omløpsmidler		1 264 473	1 443 309
SUM EIENDELER		24 820 168	24 984 237
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6 443 642	6 357 300
Sum opptjent egenkapital	6 443 642	6 357 300
Sum egenkapital	6 446 842	6 360 500
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 811 291	14 110 296
Øvrig langsiktig gjeld	4 288 031	4 274 307
Sum annen langsiktig gjeld	18 099 322	18 384 603
Sum langsiktig gjeld	18 099 322	18 384 603
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 845	3 208
Leverandørgjeld	177 765	232 807
Skyldige offentlige avgifter	1 604	2 132
Annen kortsiktig gjeld	2 791	987
Sum kortsiktig gjeld	274 005	239 134
Sum gjeld	18 373 326	18 623 737
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 820 168	24 984 237



Organisasjonsnr: 984 320 779
ØVERKVERNENGA 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4805

Øverkvernenga Borettslag



Velkommen til årsmøte i Øverkvernenga 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:

17. april 2024 kl. 18:00, Kantina i kommunebygget på myra.

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. Utbetaling av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Øverkvernenga 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

Alexander Nereng 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 Alexander Nereng foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Utbetaling av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at styremedlem ikke får utbetalt honorar for året,grunnet mer eller mindre totalt fravær.

Styrets innstilling

Styreleder og nestleder har gjentatte ganger prøvd å få kontakt med styremedlem.

En sjelden gang har det lyktes med toveis kommunikasjon,uten at situasjonen har blitt bedre.

Varamedlemmer er brukt ved behov



Forslag til vedtak

Styremedlem får ikke styrehonorar

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det kom ikke inn forslag til nytt styre innen 7 mars.

Derfor ble det styret som måtte sette sammen et valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elin Lien Heggelund

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Herman Kulstad
- Kristian Frydenlund

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Stenberg
- Solveig Grønvold
- Steffen Martinsen



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styrets forslag

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Herman Kulstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristian Frydenlund



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Lien Heggelund	Industrigata 60 A
Styremedlem	Mohammad Araj	Vasskjellvegen 44
Styremedlem	Anne Karin Husby	Industrigata 40 B
Varamedlem	Solveig Grønvold	Industrigata 40 A
Varamedlem	Steffen Østby Martinsen	Industrigata 60 B
Varamedlem	Atle Stenberg	Industrigata 60 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Karin Husby Industrigata 40 B

Varadelegert

Mohammad Araj Vasskjellvegen 44

Kontaktinformasjon

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 Øverkvernenga Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Øverkvernenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984320779, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

689 189

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.

Øverkvernenga Borettslag har en deltidsansatt.

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.



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.

Større vedlikehold

Det er ikke budsjettet med noe større vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 797.500

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 Øverkvernenga Borettslag.

Lån

Øverkvernenga Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en økning på 6% i forretningsførerhonoraret.

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 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øverkvernenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øverkvernenga 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

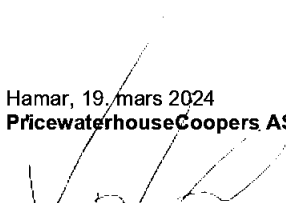
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening. Årsregnskap 2023.pdf



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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



ØVERKVERNENGA BORETTSLAG ORG.NR. 984 320 779, KUNDENR. 4805

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 204 175	571 995	1 204 175	990 469
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		86 341	-265 700	871 100	301 750
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-36 123	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	14 166 542	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-299 005	-13 232 367	-315 800	-283 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 043	-171	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-213 707	632 181	555 300	18 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		990 468	1 204 175	1 759 475	1 009 219
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 264 473	1 443 309		
Kortsiktig gjeld		-274 005	-239 134		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		990 468	1 204 175		



ØVERKVERNENGA BORETTSLAG ORG.NR. 984 320 779, KUNDENR. 4805

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 446 620	2 270 968	2 442 000	2 621 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 446 620	2 270 968	2 442 000	2 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-43 568	-24 189	-32 000	-40 500
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-7 945	-5 700	-6 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-82 450	-79 125	-83 000	-87 500
Konsulenthonorar	6	-25 063	-4 100	-6 500	-20 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 500
Drift og vedlikehold	7	-332 041	-1 145 815	-310 000	-116 000
Forsikringer		-97 814	-81 800	-98 000	-102 000
Kommunale avgifter	8	-730 827	-412 626	-540 000	-797 500
Ladekostnader EL-bil		-11 024	0	0	0
Energi/fyring		0	-20 427	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 766	-155 515	-171 500	-179 500
Andre driftskostnader	9	-101 742	-160 642	-100 500	-100 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 674 639	-2 161 339	-1 438 900	-1 538 250
DRIFTSRESULTAT		771 981	109 629	1 003 100	1 082 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 927	3 222	0	0
Finanskostnader	11	-696 567	-378 551	-132 000	-781 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-685 640	-375 329	-132 000	-781 000
ÅRSRESULTAT		86 341	-265 700	871 100	301 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		86 341	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-265 700		



ØVERKVERNENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 984 320 779, KUNDENR. 4805

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 818 908	20 818 908
Tomt		2 687 542	2 687 542
Miljøbankkonto, øremerket		49 245	34 478
SUM ANLEGGSMIDLER		23 555 695	23 540 928
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		38 304	41 119
Driftskonto OBOS-banken		1 032 048	1 212 597
Skattetrekkskonto OBOS-banken		771	1 333
Sparekonto OBOS-banken		193 351	188 261
SUM OMLØPSMIDLER		1 264 473	1 443 309
SUM EIENDELER		24 820 168	24 984 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		6 443 642	6 357 300
SUM EGENKAPITAL		6 446 842	6 360 500



10

Øverkvemenga Borettslag

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	13 811 291	14 110 296
Borettsinnskudd	14	4 240 000	4 240 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	48 031	34 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 099 322	18 384 603

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		177 765	232 807
Skyldige offentlige avgifter	16	1 604	2 132
Påløpte renter		69 125	3 208
Påløpte avdrag		22 720	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 791	987
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 005	239 134

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **24 820 168** **24 984 237**

Pantstillelse	18	17 540 000	17 540 000
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 29.02.2024

Styret i Øverkvemenga Borettslag

Elin Lien Heggelund /s/

Mohammad Araj /s/ Anne Karin Husby /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 380 800
Garasje	61 200
Parkering	5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 447 700

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-680
Parkering	-400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 446 620

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-27 361
Påløpte feriepenger	-2 791
Arbeidsgiveravgift	-13 416
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 568

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

ELLER:

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 2022/2023, og er på kr 65 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 429, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 945.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
SUM KONSULENTHONORAR	-25 063

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS	-20 421
Multi-Bygg AS	-143 397
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-163 817
Drift/vedlikehold bygninger	-58 125
Drift/vedlikehold elektro	-91 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 234
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-886
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-332 041

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

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

Eiendomsskatt	-85 344
Vann- og avløpsavgift	-502 199
Renovasjonsavgift	-143 284
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-730 827

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 312
Driftsmateriell	-6 595
Vaktmestertjenester	-14 024
Snørydding	-34 234
Gressklipping	-21 438
Andre fremmede tjenester	-376
Kontor- og datarekvisita	-839
Trykksaker	-1 716
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 429
Andre kontorkostnader	-716
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 445
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 742

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 794
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 133
SUM FINANSINNTEKTER	10 927

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-696 567
SUM FINANSKOSTNADER	-696 567

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2002.	19 708 645
Tilgang 2005	36 405
Tilgang 2010	1 037 735
Tilgang 2022	36 123
SUM BYGNINGER	20 818 908

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.689/bnr.189

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-14 166 542

Nedbetalt tidligere

56 246

Nedbetalt i år

299 005

-13 811 291

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-13 811 291

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002

-4 240 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-4 240 000

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-48 031

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-48 031

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-771

Skyldig arbeidsgiveravgift

-833

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-1 604

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-2 791

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-2 791



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 240 000
Pantelån	13 811 291
Påløpte avdrag	22 720
TOTALT	18 074 011

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

Bygninger	20 818 908
Tomt	2 687 542
TOTALT	23 506 450



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587549. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Etterisolering og puss av gavlevegger	Jobber er utført av GL Bygg
2017	Hovedinngangsdører og maling	Det er foretatt bytte av hovedinngangsdører og maling av fasader. Jobben er utført av Jac E Jensen
2009 - 2010	Bygg av carporter	
2005	Bygg av søppelbod	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 4805 Selskapsnavn: Øverkvernenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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