



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 543
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE SLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 16.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 476 800	2 419 200
Sum inntekter		2 476 800	2 419 200
Kostnader			
Lønnskostnad		92 421	88 118
Annen driftskostnad		1 466 191	1 425 706
Sum kostnader		1 558 612	1 513 823
Driftsresultat		918 188	905 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 945	22 135
Sum finansinntekter		30 945	22 135
Annen finanskostnad		556 380	302 802
Sum finanskostnader		556 380	302 802
Netto finans		-525 435	-280 667
Resultat før skattekostnad		392 753	624 709
Årsresultat		392 753	624 709
Totalresultat		392 753	624 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		392 753	624 709
Sum overføringer og disponeringer		392 753	624 709



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		9 403 133	9 403 133
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		9 403 134	9 403 134
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717
Sum anleggsmidler		9 476 999	9 454 850
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		286 011	19 329
Sum fordringer		286 011	19 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		746 844	932 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		746 844	932 613
Sum omløpsmidler		1 032 856	951 942
SUM EIENDELER		10 509 855	10 406 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 080 612	2 473 365
Sum opptjent egenkapital		-2 080 612	-2 473 365
Sum egenkapital		-2 075 812	-2 468 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 012 547	12 395 809
Øvrig langsiktig gjeld		355 244	334 660
Sum annen langsiktig gjeld		12 367 791	12 730 469
Sum langsiktig gjeld		12 367 791	12 730 469
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		211 890	136 462
Leverandørgjeld		5 986	
Annen kortsiktig gjeld			8 427
Sum kortsiktig gjeld		217 876	144 888
Sum gjeld		12 585 667	12 875 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 509 855	10 406 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370979

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 543
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE SLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
v/OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 952 382 543
NEDRE SLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 476 800	2 419 200
Sum inntekter		2 476 800	2 419 200
Kostnader			
Lønnskostnad		92 421	88 118
Annen driftskostnad		1 466 191	1 425 706
Sum kostnader		1 558 612	1 513 823
Driftsresultat		918 188	905 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 945	22 135
Sum finansinntekter		30 945	22 135
Annen finanskostnad		556 380	302 802
Sum finanskostnader		556 380	302 802
Netto finans		-525 435	-280 667
Resultat før skattekostnad		392 753	624 709
Årsresultat		392 753	624 709
Totalresultat		392 753	624 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		392 753	624 709
Sum overføringer og disponeringer		392 753	624 709



Organisasjonsnr: 952 382 543
NEDRE SLETTA BORETTSLAG

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		9 403 133	9 403 133
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		9 403 134	9 403 134

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		73 866	51 717
Sum finansielle anleggsmidler		73 866	51 717

Sum anleggsmidler		9 476 999	9 454 850
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		286 011	19 329
Sum fordringer		286 011	19 329

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		746 844	932 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		746 844	932 613

Sum omløpsmidler		1 032 856	951 942
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		10 509 855	10 406 792
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800



Sum innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 080 612	2 473 365
Sum opptjent egenkapital	-2 080 612	-2 473 365
Sum egenkapital	-2 075 812	-2 468 565
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 012 547	12 395 809
Øvrig langsiktig gjeld	355 244	334 660
Sum annen langsiktig gjeld	12 367 791	12 730 469
Sum langsiktig gjeld	12 367 791	12 730 469
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	211 890	136 462
Leverandørgjeld	5 986	
Annen kortsiktig gjeld		8 427
Sum kortsiktig gjeld	217 876	144 888
Sum gjeld	12 585 667	12 875 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 509 855	10 406 792



Organisasjonsnr: 952 382 543
NEDRE SLETTA 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3513

Nedre Sletta Borettslag





Velkommen til årsmøte i Nedre Sletta 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:

9. april 2024 kl. 18:00, Sagabakken Skole.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Sletta 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.

Styrets innstilling

Styret går inn for at styreleder skal lede møtet

Forslag til vedtak

Styreleder Steinar Hezeth Olsen velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitne(r) foreslås og velges på møtet

Forslag til vedtak

Velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

- 1. 3513-Årsrapport-regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,-, som er tilvarende budsjettet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,-

Sak 7



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Herzeth Olsen	Åbyggeveien 8 A
Styremedlem	Helena Andersen	Grårudveien 2 A
Styremedlem	Gro Eva Norli	Blingsmovegen 29 A
Styremedlem	Yvonne Sandberg	Åbyggeveien 10 A
Varamedlem	Liv Martinsen	Åbyggeveien 8 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Steinar Herzeth Olsen

Åbyggeveien 8 A

Varadelegert
Yvonne Sandberg

Åbyggeveien 10 A

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 Sletta Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Nedre Sletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952382543, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 379

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 Sletta 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid

Nedre Sletta borettslags virksomhet består i å gi andelseierne bruksrett til borettslagets boliger.

Det har i perioden vært avholdt 4 styremøter, hvor 37 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 7 saker om godkjenning av nye andelseiere.

Styret har i 2023 hatt fokus på økonomi.

1. Oppstillingsplasser

Borettslagets andelseiere har fått hver sin oppstillingsplass uten at noen må stå på plasser der det er fare for snøras. Dette skjedde i 2022.

Dette var starten. I 2023 gjorde vi en liten utvidelse for å få plass til alle i Åbyggeveien 10, men hovedjobben i 2023 var egentlig å starte på fullasfaltering av alle gårdsplassene. Økonomien i borettslaget etter alle de store prisøkningene, gjorde at styret bestemte seg for å sette dette på vent. Hvis vi hadde valgt å gjøre det, var det planer om samtidig å legge til rette for opprettelse av strømforsyner for el-biler.

2. Økonomi

Som dere kan lese av regnskapet versus budsjettet, har det vært et anstrengende år. Priser har økt kraftig og det har gjort at styret har revurdert de planene som vi hadde lagt. Vi annullerte større oppgraderinger for å bygge egenkapital. Nødvendige mindre utbedringer har vært gjort, men svært lite av midlene satt av til drift, ble brukt.

Alternativet hadde vært å øke husleien betraktelig. I og med at eiendommene vår i utgangspunktet er i meget god stand, var ikke valget så vanskelig. OBOS anbefalte oss å øke husleien 11%. Vi økte med 5%. Dette kunne vi gjøre fordi vi hadde gjort som beskrevet over.

Nå blir det et annet styre som skal ta avgjørelser. Sittende styre syntes det ville vær feil å prioritere våre prioriteringer og overlate til nytt styre et minimalt handlingsrom. Nå har borettslaget en god likviditet, ingen større oppgaver som må gjennomføres, men selvfølgelig mange oppgaver som beboere ønsker seg og som vil bedre kvaliteten på bygg og uteområder.

3. Styrets arbeid

Vi har kun hatt 4 fysiske styremøter. Gro som satt i styret flyttet tre måneder etter valget i fjor. Styret anså ikke at det var nødvendig å erstatte henne da vi allerede da visste at vi måtte redusere aktiviteten. Styret har i stedet hatt mailkorrespondanse når det har vært saker å drøfte.

Styret har også behandlet innkomne klager. Alle som har klaget mottar tilsvar, mens alle som er klaget på har mottatt orientering om klagen og styrets vurdering.

I 2023 arrangerte vi en hyggekveld med grilling, leker for store og små og kos rundt grillen. Tusen takk til alle som møtte, det ble en veldig hyggelig kveld! Synd at ikke flere møtte, men de som møtte var i alle fall fornøyde!



Ansatte

Vi har ikke hatt ansatte i arbeid i selskapet i 2023.

- Miljø

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

- Årsmøte 2024

Nedre Slettas økonomi er fylldig beskrevet i innkallelsen til generalforsamlingen.

Borettslaget kan vise til en likviditet på nærmere 1 million pr 31.12.2022. Dette er en økning fra året før.

Budsjettet for 2024 gir ikke nytt styre særlig handlingsrom uten å redusere likviditeten eller å øke husleien, men borettslaget er i god stand og absolutte behov er det ikke pr dags dato.

Lundheim den 16/2 - 2024

FOR NEDRE SLETTA BORETTSLAG

Steinar Herzeth Olsen
Leder



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført som reduksjon av udekket tap. 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 FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

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

Forsikringspremien for 2024 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Nedre Sletta Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken AS.

Lån i Husbanken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

Lån i OBOS Banken har flytende rente, og en total løpetid på 26 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 6% for 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Sletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Sletta 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3519-Årsrapport-regnskap.pdf



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>.

Sarpsborg, 13. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



NEDRE SLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 952 382 543, KUNDENR. 3513

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.	807 054	594 832	807 054	814 980
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	392 753	624 709	358 300	239 100
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	9 305 076	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -383 262	-9 717 307	-403 000	-370 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 565	-257	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	7 926	212 221	-44 700	-130 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	814 980	807 054	762 354	684 080

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 032 856	951 942
Kortsiktig gjeld	-217 876	-144 888
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	814 980	807 054



NEDRE SLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 952 382 543, KUNDENR. 3513

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 476 800	2 419 200	2 477 000	2 601 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 476 800	2 419 200	2 477 000	2 601 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 421	-11 118	-11 400	-12 000
Styrehonorar	4	-81 000	-77 000	-81 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-7 125	-5 375	-5 600	-7 500
Forretningsførerhonorar		-152 355	-146 215	-153 500	-161 500
Konsulenthonorar	6	-5 790	-330	-2 000	-5 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-97 163	-163 611	-185 500	-150 000
Forsikringer		-231 849	-200 650	-220 000	-255 000
Kommunale avgifter	8	-532 752	-453 413	-487 000	-573 500
Energi/fyring		-68 846	-59 556	-46 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 098	-296 065	-310 000	-305 000
Andre driftskostnader	9	-85 614	-90 890	-97 100	-88 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 558 612	-1 513 823	-1 608 700	-1 712 900
DRIFTSRESULTAT		918 188	905 377	868 300	888 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 945	22 135	15 000	17 000
Finanskostnader	11	-556 380	-302 802	-525 000	-666 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-525 435	-280 667	-510 000	-649 000
ÅRSRESULTAT		392 753	624 709	358 300	239 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		392 753	624 709		



10

Nedre Sletta Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 945 037	8 945 037
Tomt		458 096	458 096
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		9 476 999	9 454 850
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		283 559	0
Andre kortsiktige fordringer	14	2 452	19 329
Driftskonto OBOS-banken		441 364	830 762
Sparekonto OBOS-banken		305 480	101 851
SUM OMLØPSMIDLER		1 032 856	951 942
SUM EIENDELER		10 509 855	10 406 792
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-2 080 612	-2 473 365
SUM EGENKAPITAL		-2 075 812	-2 468 565
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 012 547	12 395 809
Borettsinnskudd	17	283 200	283 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	72 044	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 367 791	12 730 469
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 986	0
Påløpte renter		102 376	27 230
Påløpte avdrag		109 514	109 232
Påløpte kostnader		0	8 427
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 876	144 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 509 855	10 406 792



11

Nedre Sletta Borettslag

Pantstillelse	19	16 078 800	16 078 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.03.2024
Styret i Nedre Sletta Borettslag

Steinar Herzeth Olsen /s/

Helena Andersen /s/

Gro Eva Norli /s/

Yvonne Sandberg /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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	2 476 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 476 800

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 421
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 421

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 81 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 790
SUM KONSULENTHONORAR	-5 790

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 423
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-97 163

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-146 560
Kommunale avgifter	-386 192
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-532 752

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

Driftsmateriell	-2 564
Lyspærer og sikringer	-3 581
Vaktmestertjenester	-74 375
Andre fremmede tjenester	-527
Trykksaker	-1 424
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Bankgebyr	-2 422
Velferdskostnader	-649
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 614

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 465
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 194
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 689
Andre renteinntekter	597
SUM FINANSINNTEKTER	30 945

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-101 583
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-454 797
SUM FINANSKOSTNADER	-556 380

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1956	1 582 000
Rehabilitering	1 325 168
Rehabilitering bad 2005/2006	6 037 868
SUM BYGNINGER	8 945 037

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.303/bnr.379

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvernustyr		
Tilgang 2005	114 325	
Avskrevet tidligere	-114 324	
Avskrevet i år		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 452
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 452

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-6 295 600	
Nedbetalt tidligere	2 952 844	
Nedbetalt i år	198 523	-3 144 233

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-9 305 076	
Nedbetalt tidligere	252 023	
Nedbetalt i år	184 739	-8 868 314

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 012 547
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-283 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-283 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS	-72 044
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-72 044

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	283 200
Pantelån	12 012 547
Påløpte avdrag	109 514
TOTALT	12 405 261

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

Bygninger	8 945 037
Tomt	458 096
TOTALT	9 403 133

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962724. 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

2022 - 2022	Oppgradering oppstillingsplasser	Utført av Mikkelsen Graving
2021 - 2021	Port-telefon anlegg	Ansvarlig elektrofirma: Lyn Elektro AS.
2020 - 2020	Vinduer og balkongdører	Utskifting. Asett Byggservice
2020 - 2020	Malerarbeid	Lahellemoen Malerservice / Kjell Bjørnar Bendixen.
2018 - 2019	Utvendig rehabilitering	Rehabilitering, etterisolering/ny kledning fasader, nye balkonger. Prosjektledelse Østfold Prosjekt AS, Kåre Brynildsen. Hovedentreprenør: Mesterbygg Sarpsborg AS
2018 - 2019	Nye postkassestativ	
2017 - 2017	Utskifting sikringssskap	Utskifting av sikringssskap utført av Storm Elektro AS.
2015 - 2015	Oppgradering felles strømanlegg	Oppgradering felles strømanlegg utført av Storm Elektro AS
2014 - 2014	Utskifting boddører	Utskifting av boddører utført av VS Byggservice AS.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 3513 Selskapsnavn: Nedre Sletta 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: _____

22 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.