



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 802 628
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYSTUEN 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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

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, 03.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 071 331	1 196 451
Sum inntekter		2 071 331	1 196 451
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		953 262	871 927
Sum kostnader		1 010 312	928 977
Driftsresultat		1 061 019	267 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 909	2 527
Sum finansinntekter		7 909	2 527
Annen finanskostnad		206 198	137 238
Sum finanskostnader		206 198	137 238
Netto finans		-198 289	-134 711
Resultat før skattekostnad		862 730	132 763
Årsresultat		862 730	132 763
Totalresultat		862 730	132 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		862 730	132 763
Sum overføringer og disponeringer		862 730	132 763



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		43 133 713	43 133 713
Sum varige driftsmidler		43 133 713	43 133 713
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		16 835	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		16 835	16 161
Sum anleggsmidler		43 150 548	43 149 874
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 810	36 719
Sum fordringer		33 810	36 719
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		529 028	458 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		529 028	458 556
Sum omløpsmidler		562 838	495 275
SUM EIENDELER		43 713 386	43 645 149

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 742 500	21 879 769
Sum opptjent egenkapital		22 742 500	21 879 769
Sum egenkapital		22 817 500	21 954 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 566 065	4 382 405
Øvrig langsiktig gjeld		17 256 341	17 256 081
Sum annen langsiktig gjeld		20 822 406	21 638 486
Sum langsiktig gjeld		20 822 406	21 638 486
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 289	1 056
Leverandørgjeld		22 453	7 518
Annen kortsiktig gjeld		25 738	43 319
Sum kortsiktig gjeld		73 480	51 894
Sum gjeld		20 895 886	21 690 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 713 386	43 645 149



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371244

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 802 628
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYSTUEN 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: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 998 802 628
NYSTUEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 071 331	1 196 451
Sum inntekter		2 071 331	1 196 451
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		953 262	871 927
Sum kostnader		1 010 312	928 977
Driftsresultat		1 061 019	267 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 909	2 527
Sum finansinntekter		7 909	2 527
Annen finanskostnad		206 198	137 238
Sum finanskostnader		206 198	137 238
Netto finans		-198 289	-134 711
Resultat før skattekostnad		862 730	132 763
Årsresultat		862 730	132 763
Totalresultat		862 730	132 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		862 730	132 763
Sum overføringer og disponeringer		862 730	132 763



Organisasjonsnr: 998 802 628
NYSTUEN 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 43 133 713 43 133 713
Sum varige driftsmidler 43 133 713 43 133 713

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 16 835 16 161
Sum finansielle
anleggsmidler 16 835 16 161

Sum anleggsmidler 43 150 548 43 149 874

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 33 810 36 719
Sum fordringer 33 810 36 719

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 529 028 458 556
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 529 028 458 556

Sum omløpsmidler 562 838 495 275

SUM EIENDELER 43 713 386 43 645 149

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 75 000 75 000
Sum innskutt egenkapital 75 000 75 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	22 742 500	21 879 769
Sum opptjent egenkapital	22 742 500	21 879 769
Sum egenkapital	22 817 500	21 954 769
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 566 065	4 382 405
Øvrig langsiktig gjeld	17 256 341	17 256 081
Sum annen langsiktig gjeld	20 822 406	21 638 486
Sum langsiktig gjeld	20 822 406	21 638 486
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 289	1 056
Leverandørgjeld	22 453	7 518
Annen kortsiktig gjeld	25 738	43 319
Sum kortsiktig gjeld	73 480	51 894
Sum gjeld	20 895 886	21 690 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 713 386	43 645 149



Organisasjonsnr: 998 802 628
NYSTUEN 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

Nystuen Borettslag

4. mars 2024

Selskapsnummer: 4987





Velkommen til årsmøte i Nystuen 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:

4. mars 2024 kl. 18:00, Vangsvegen 143.

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 Nystuen 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
Terje Berg er valgt

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.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Alexander Nereng foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen



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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 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	Terje Berg	Røreks Gate 11
Nestleder	Magne Kristiansen	Olav Trygvasons Gate 102 B
Styremedlem	Geir Arne Refsahl	Olav Trygvasons Gate 100 F
Varamedlem	Arild J. Græsby	Olav Trygvasons Gate 102 C
Varamedlem	Eva Kristiansen	Olav Trygvasons Gate 102 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kristin Thorsen Olav Trygvasons Gate 102 D

Varadelegert

Arild J. Græsby Olav Trygvasons Gate 102 C

Valgkomiteen

Kristin Thorsen Olav Trygvasons Gate 102 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: nystuen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt via vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nystuen Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Nystuen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998802628, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

4 194

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.

Nystuen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det er i alt avholdt 6 styremøter og et budsjettmøte i 2023.

Styret har i 2023 vesentlig arbeidet med følgende saker:

- 1) Sikre/opprettholde ordinær drift/vedlikehold av bygg og uteområder.
- 2) Fornye/ajourføre inngåtte driftsavtaler og opprettholde trygg og sikker økonomi.
- 3) Vårdugnad på uteområdene.
- 4) Innkjøp av utemøbler til fellesområde.
- 5) Innkjøp av nye vintermatter i svalganger.
- 6) Parkering på felles korttidsparkering foran boligblokka.
- 7) Deltatt i styrearbeid i fellesstyret. Herunder bl.a.:
 - Planarbeid for bruk/utnyttelse av tidligere innkjøpt felles gategrunn.
 - Elbilladere i felles P-anlegg.
 - Fornyelse av inngåtte vaktmesteravtaler for fellesområder.

Fremtidige planer:

- 1) Montere el. døråpnere innvendig /utvendig i trappegang i begge etasjer.



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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 HAMAR kommune

Kommunale kostnader er budsjettet til kr. 362.100

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 Nystuen Borettslag.

Lån

Nystuen 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 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 Nystuen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nystuen 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

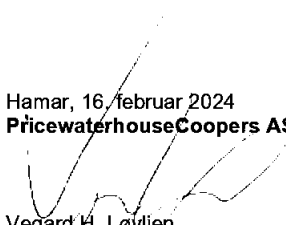
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører



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, 16. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



NYSTUEN BORETTSLAG ORG.NR. 998 802 628, KUNDENR. 4987

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.	443 382	465 247	443 382	489 358
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	862 730	132 763	110 900	70 582
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-88 036	-120 835	-101 000	-80 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-728 304	0	0	0
Fradrag for innkjøp av vegggrunn		-33 714		
Innsk. øremerk. bankkto	-414	-80	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	45 976	-21 866	9 900	-9 418
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	489 358	443 381	453 282	479 940
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	562 838	495 275		
Kortsiktig gjeld	-73 480	-51 894		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	489 358	443 381		



NYSTUEN BORETTSLAG
ORG.NR. 998 802 628, KUNDENR. 4987

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		243 976	211 221	249 000	235 776
Innkrevde felleskostnader	2	1 075 038	985 230	1 075 000	1 129 224
Ladeinntekter EL-bil		17 841	0	0	0
Andre inntekter	3	6 172	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 343 027	1 196 451	1 324 000	1 365 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 100	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 413	-5 200	-6 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-55 005	-52 785	-55 500	-58 500
Konsulenthonorar	7	-9 625	-2 640	-3 000	-10 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-111 156	-64 958	-93 000	-140 800
Forsikringer		-44 545	-38 417	-42 500	-50 000
Kommunale avgifter	9	-331 008	-283 671	-322 000	-362 100
Energi/fyring	10	-176 377	-215 033	-215 000	-162 318
TV-anlegg/bredbånd		-93 758	-99 007	-107 000	-113 000
Andre driftskostnader	11	-121 375	-107 216	-113 000	-118 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 010 312	-928 977	-1 017 100	-1 084 418
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		332 715	267 474	306 900	280 582
Innbetalt andel fellesgjeld		728 304	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 061 019	267 474	306 900	280 582
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 909	2 527	0	0
Finanskostnader	13	-206 198	-137 238	-196 000	-210 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-198 289	-134 711	-196 000	-210 000
ÅRSRESULTAT					
		862 730	132 763	110 900	70 582
Overføringer:					
Til annen egenkapital		862 730	132 763		



NYSTUEN BORETTSLAG
ORG.NR. 998 802 628, KUNDENR. 4987

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	41 621 000	41 621 000
Tomt		1 512 713	1 512 713
Miljøbankkonto, øremerket		16 835	16 161
SUM ANLEGGSMIDLER		43 150 548	43 149 874
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		31 763	31 393
Andre kortsiktige fordringer	15	2 047	5 326
Driftskonto OBOS-banken		282 435	218 454
Sparekonto OBOS-banken		246 594	240 103
SUM OMLØPSMIDLER		562 838	495 275
SUM EIENDELER		43 713 386	43 645 149

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

Innskutt egenkapital 15 * 5000		75 000	75 000
Annen egenkapital	16	22 742 500	21 879 769
SUM EGENKAPITAL		22 817 500	21 954 769

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 566 065	4 382 405
Borettsinnskudd	18	17 240 000	17 240 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	16 341	16 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 822 406	21 638 486

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		22 453	7 518
Påløpte renter		18 759	1 056
Påløpte avdrag		6 530	0
Annen kortsiktig gjeld	20	25 738	43 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 480	51 894

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **43 713 386** **43 645 149**

Pantstillelse	21	43 500 000	43 500 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 06.02.2024
Styret i Nystuen Borettslag

Terje Berg /s/

Magne Kristiansen /s/ Geir Arne Refsahl /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	932 490
Eiendomsskatt	142 548
Kapitalkostnader på IN-lån	238 404
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 572
Overført til kapitalkostnader	-243 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 075 038

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	6 172
SUM ANDRE INNTEKTER	6 172

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 413.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
SUM KONSULENTHONORAR	-9 625

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 052
Drift/vedlikehold elektro	-9 043
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 423
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 025
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 859
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 956
Kostnader dugnader	-190
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 156

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-154 543
Vann- og avløpsavgift	-112 163
Renovasjonsavgift	-64 303
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-331 008

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-53 743
Fjernvarme	-122 634
SUM ENERGI / FYRING	-176 377

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 464
Driftsmateriell	-4 170
Lyspærer og sikringer	-6 782
Vaktmestertjenester	-26 820
Renhold ved firmaer	-22 632
Snørydding	-28 472
Gressklipping	-14 658
Andre fremmede tjenester	-6 854
Trykksaker	-1 398
Andre kontorkostnader	-4 441
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 074
Velferdskostnader	-590
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 375

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 004
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 905
SUM FINANSINNTEKTER	7 909

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-190 616
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 582
SUM FINANSKOSTNADER	-206 198

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	41 621 000
SUM BYGNINGER	41 621 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.4/bnr.194

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 047
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 047

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 729 067
Egenkapital fra IN tidligere	20 718 287
Egenkapital fra IN 2023	728 304
Reduksjon EK fra IN	-5 433 158
SUM ANNEN EGENKAPITAL	22 742 500

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-400 000	
Nedbetalt tidligere	94 600	
Nedbetalt i år	34 676	
		-270 724

OBOS - banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2023 var 5,99%. Løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-25 860 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 064 708	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	53 360	
Nedbetalt tidligere, IN	20 718 287	
Nedbetalt i år, IN	728 304	

-3 295 341

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 566 065**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012 -17 240 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-17 240 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -16 341

-16 341**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - strøm og fjernvarme des.2023 -25 738

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-25 738**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 240 000
Pantelån	3 566 065
Påløpte avdrag	6 530
Beregnete IN-forpliktelser	16 013 433
TOTALT	36 826 028

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

Bygninger	41 621 000
Tomt	1 512 713
TOTALT	43 133 713



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621509. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. juni og 30. desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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	Kjøp av veggrunn
2020 - 2020	Beising av boligblokka
2020 - 2020	Ei-bil ladere i fellesanlegg



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.03.24

Selskapsnummer: 4987 Selskapsnavn: Nystuen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

23 av 24

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.