



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 419 200	2 374 189
Sum inntekter		2 419 200	2 374 189
Kostnader			
Lønnskostnad		88 118	85 456
Annen driftskostnad		1 425 706	1 412 750
Sum kostnader		1 513 823	1 498 205
Driftsresultat		905 377	875 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 135	17 183
Sum finansinntekter		22 135	17 183
Annen finanskostnad		302 802	245 343
Sum finanskostnader		302 802	245 343
Netto finans		-280 667	-228 160
Ordinært resultat før skattekostnad		624 709	647 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		624 709	647 824
Årsresultat		624 709	647 824
Totalresultat		624 709	647 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		624 709	647 824
Sum overføringer og disponeringer		624 709	647 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		9 454 850	9 403 134
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 329	23 503
Sum fordringer		19 329	23 503
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		932 613	712 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		932 613	712 704
Sum omløpsmidler		951 942	736 207
SUM EIENDELER		10 406 792	10 139 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		2 473 365	3 098 074
Sum opptjent egenkapital		-2 473 365	-3 098 074
Sum egenkapital		-2 468 565	-3 093 274
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 395 809	12 808 040
Øvrig langsiktig gjeld		334 660	283 200
Sum annen langsiktig gjeld		12 730 469	13 091 240
Sum langsiktig gjeld		12 730 469	13 091 240
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 462	131 842
Leverandørgjeld			2 134
Annen kortsiktig gjeld		8 427	7 398
Sum kortsiktig gjeld		144 888	141 375
Sum gjeld		12 875 357	13 232 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 406 792	10 139 341



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356968

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 952 382 543
NEDRE SLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 419 200	2 374 189
Sum inntekter		2 419 200	2 374 189
Kostnader			
Lønnskostnad		88 118	85 456
Annen driftskostnad		1 425 706	1 412 750
Sum kostnader		1 513 823	1 498 205
Driftsresultat		905 377	875 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 135	17 183
Sum finansinntekter		22 135	17 183
Annen finanskostnad		302 802	245 343
Sum finanskostnader		302 802	245 343
Netto finans		-280 667	-228 160
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		624 709	647 824
Årsresultat		624 709	647 824
Totalresultat		624 709	647 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		624 709	647 824
Sum overføringer og disponeringer		624 709	647 824



Organisasjonsnr: 952 382 543
NEDRE SLETTA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		9 454 850	9 403 134
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 329	23 503
Sum fordringer		19 329	23 503
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		932 613	712 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		932 613	712 704
Sum omløpsmidler		951 942	736 207
SUM EIENDELER		10 406 792	10 139 341
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	2 473 365	3 098 074
Sum opptjent egenkapital	-2 473 365	-3 098 074
Sum egenkapital	-2 468 565	-3 093 274
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 395 809	12 808 040
Øvrig langsiktig gjeld	334 660	283 200
Sum annen langsiktig gjeld	12 730 469	13 091 240
Sum langsiktig gjeld	12 730 469	13 091 240
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	136 462	131 842
Leverandørgjeld		2 134
Annen kortsiktig gjeld	8 427	7 398
Sum kortsiktig gjeld	144 888	141 375
Sum gjeld	12 875 357	13 232 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 406 792	10 139 341



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 2023

3513 Nedre Sletta Borettslag





Til andelseierne i Nedre Sletta Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 29. mars 2023
kl. 18.00 i Båthuset i Sellebakk båthavn.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Sletta Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nedre Sletta Borettslag
avholdes onsdag 29. mars 2023
kl. 18.00 i Båthuset i Sellebakk båthavn.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det er ikke kommet inn noen innkommende forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 06.03.2023
Styret i Nedre Sletta Borettslag

Steinar Herzeth Olsen Helena Andersen Gro Eva Norli Yvonne Sandberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Syrinveien 2 B
Styremedlem	Yvonne Sandberg	Åbyggeveien 10 A
Varamedlem	Liv Martinsen	Åbyggeveien 8 A
Varamedlem	Britt Maria Prøven	Åbyggeveien 8 B

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 Tor-Sigve Bjørndal.

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 9 styremøter, hvor 60 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 4 saker om godkjenning av nye andelseiere.

Styret har i 2022 hatt fokus på uteområdene. To oppgaver er gjennomført:

1. Oppstillingsplasser

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

For å få til dette måtte de fleste adressene få utvidet asfaltområdene sine. Etter anbudsrunder var det Mikkelsen Graving sitt tilbud som ble valgt. De utførte arbeidene etter avtalen vi lagde og vi er godt fornøyd, men ikke ferdige. Vi avholdte også en dugnad der vi monterte og plasserte stolper med skilt i stolpespyd vi hadde kjøpt inn. Dette arbeidet er planlagt over år. Dette var starten. For årene som kommer har vi planer om en liten utvidelse til, men hovedjobben blir å fullasfaltere alle gårdsplassene. Når vi gjør dette er avhengig av økonomien i borettslaget som pr i dag er anstrengt. Men når vi gjør det er det planer om samtidig å legge til rette for opprettelse av strømforsyner for el-biler.

2. Grillplass

Vi har fått på plass en flott grillplass. Gårdservice gjorde jobben. Styret mener nå vi har et mer helhetlig uttrykk på tomten vår.

For øvrig har det bare vært mindre driftsmessige utbedringer, men etter et brannforebyggende tilsyn der vi mottok tre avvik, er styret i gang med en ny anbudskonkurranse. Dette vil etter hva vi hittil har mottatt av tilbud dessverre gjøre at vi vil få relativt mindre å rutte med i 2023 til tross for 100 kroner mer i husleie fra januar 2023. Styret jobber jevnt og trutt med å forbedre avtalene våre. I så henseende har vi fått til en etter vår mening, meget god avtale med Telenor i forhold til TV og bredbånd. Faktisk sparer vi nærmere 80 000,- i forhold til opprinnelige avtale, i 2023. I tillegg til at vi har fått bedre utstyr.

Utgiftsøkningen i samfunnet generelt påvirker selvfølgelig også borettslagets økonomi. Forsikringer, Kommunale avgifter, Energi og fyring og Finanskostnader er alle poster som i langt større grad enn for bare ett år siden, reduserer våre muligheter for større vedlikeholds- eller forbedringsarbeider. Derfor er vi særdeles fornøyd med de mange større utbedringene vi har gjennomført de senere årene. Borettslaget fremstår innbydende og det skal ikke være behov for de aller største vedlikeholdsoppgavene de nærmeste årene.

Styret har prosjektert bruk av driftsmidler i 2023. Vi fortsetter med oppstillingsplassene, men ønsker også å vurdere diverse mindre arbeider.

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

I 2022 arrangerte vi to dugnader. Tusen takk til alle fremmøtte. På den første dugnaden fikk vi pusset og oljet/malt benker, luket rundt bygningene, merket opp oppstillingsplasser – og spist pølser.. Dugnad nummer to er beskrevet over. Det har i perioden vært levert ut



informasjonsveiledere og flyers. Disse inneholder orienteringer om hva styret har jobbet med og skal jobbe med, oppfordringer til beboerne og orienteringer om vedlikehold og besøk fra montører.

Styret delte ut julepresanger til alle andelseierne i år igjen Dette synes å være et tiltak de aller fleste beboerne setter pris på.

Ansatte

Vi har ikke hatt ansatte i arbeid i selskapet i 2022.

- MILJØ

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

- ØKONOMI

Nedre Slettas økonomi er fylldig beskrevet i innkallelsen til generalforsamlingen.

Borettslaget kan vise til disponible midler lik 807 054 ,- pr 31.12.2022. Dette er en økning fra året før som var planlagt og som vi er godt fornøyd med.

Budsjettet for 2023 inneholder midler til å begynne på oppgavene beskrevet over.

Lundheim den 7/3 - 2023

For Nedre Sletta Borettslag

Steinar Herzeth Olsen
Leder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentehevinger gjennom året.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital/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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet en økning på 5% 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 2023, 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 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Nedre Sletta Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken.

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. 5% for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på kr 100 i økning pr. andel pr. mnd. av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Sletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Sletta Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nedre Sletta Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 8. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		594 832	435 125	594 832	807 054
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		624 709	647 824	662 900	358 300
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	0	8 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	9 305 076	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 717 307	-488 116	-489 000	-403 000
Innsk. øremerk. bankkto		-257	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		212 221	159 708	181 900	-44 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		807 054	594 832	776 732	762 354

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		951 942	736 207
Kortsiktig gjeld		-144 888	-141 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		807 054	594 832



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 419 200	2 361 600	2 419 000	2 477 000
Andre inntekter		0	12 589	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 419 200	2 374 189	2 419 000	2 477 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 118	-10 456	-36 000	-11 400
Styrehonorar	4	-77 000	-75 000	-77 000	-81 000
Avskrivninger	13	0	0	-8 000	0
Revisjonshonorar	5	-5 375	-4 500	-4 600	-5 600
Forretningsførerhonorar		-146 215	-142 930	-146 500	-153 500
Konsulenthonorar	6	-330	-4 086	-5 000	-2 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-163 611	-269 711	-201 000	-185 500
Forsikringer		-200 650	-168 591	-177 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-453 413	-411 681	-442 000	-487 000
Energi/fyring		-59 556	-37 774	-35 000	-46 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 065	-278 783	-286 000	-310 000
Andre driftskostnader	9	-90 890	-85 094	-97 400	-97 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 513 823	-1 498 205	-1 525 100	-1 608 700
DRIFTSRESULTAT		905 377	875 984	893 900	868 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 135	17 183	5 000	15 000
Finanskostnader	11	-302 802	-245 343	-236 000	-525 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-280 667	-228 160	-231 000	-510 000
ÅRSRESULTAT		624 709	647 824	662 900	358 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		624 709	647 824		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 945 037	8 945 037
Tomt		458 096	458 096
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		51 717	0
SUM ANLEGGSMIDLER		9 454 850	9 403 134
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	19 329	23 503
Driftskonto OBOS-banken		830 762	511 742
Sparekonto OBOS-banken		101 851	200 962
SUM OMLØPSMIDLER		951 942	736 207
SUM EIENDELER		10 406 792	10 139 341
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-2 473 365	-3 098 074
SUM EGENKAPITAL		-2 468 565	-3 093 274
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 395 809	12 808 040
Borettsinnskudd	17	283 200	283 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	51 460	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 730 469	13 091 240
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	2 134
Påløpte renter		27 230	15 480
Påløpte avdrag		109 232	116 362
Påløpte kostnader		8 427	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 398
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 888	141 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 406 792	10 139 341



14

Nedre Sletta Borettslag

Pantstillelse	19	16 078 800	22 372 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.03.2023
Styret i Nedre Sletta Borettslag

Steinar Herzeth Olsen /s/

Helena Andersen /s/

Gro Eva Norli /s/

Yvonne Sandberg /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

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

Felleskostnader	2 419 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 419 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 857
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 118

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 2021/2022, og er på kr 77 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-330
SUM KONSULENTHONORAR	-330

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 725
Kostnader dugnader	-4 143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 611

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-141 688
Kommunale avgifter	-311 725
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-453 413

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

Lokalleie	-1 300
Lyspærer og sikringer	-1 660
Vaktmestertjenester	-74 375
Andre fremmede tjenester	-536
Trykksaker	-1 394
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-540
Bankgebyr	-2 422
Velferdskostnader	-4 662
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 890

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	788
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 146
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 904
Andre renteinntekter	297
SUM FINANSINNTEKTER	22 135

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyrer på lån i DNB	-3 798
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-41 223
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-257 781
SUM FINANSKOSTNADER	-302 802

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
For mye innbetalt vann og avløp Fredrikstad kommune	16 877
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 329

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**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -10 200 000

Nedbetalt tidligere 958 050

Nedbetalt i år 9 241 950

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2006 -6 295 600

Nedbetalt tidligere 2 729 510

Nedbetalt i år 223 334

-3 342 756

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022 -9 305 076

Nedbetalt i år 252 023

-9 053 053

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -12 395 809**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956 -283 200

SUM BORETTSINNSKUDD -283 200**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS -51 460

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -51 460

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	283 200
Pantelån	12 395 809
Påløpte avdrag	109 232
TOTALT	12 788 241

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

Bygninger	8 945 037
Tomt	458 096
TOTALT	9 403 133



Ingen innkommende forslag til behandling.



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 større 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.



3513 Nedre Sletta Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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