



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 280 126  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NISTILMARKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		954 672	954 672
<b>Sum inntekter</b>		<b>954 672</b>	<b>954 672</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	59 902
Annen driftskostnad		311 437	454 468
<b>Sum kostnader</b>		<b>374 192</b>	<b>514 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>580 480</b>	<b>440 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 543	1 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 543</b>	<b>1 290</b>
Annen finanskostnad		144 286	89 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 286</b>	<b>89 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-135 743</b>	<b>-88 097</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		444 737	352 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 760 000	10 760 000
Sum varige driftsmidler		10 760 000	10 760 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		10 772 929	10 760 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 402 532	1 261 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 402 532	1 261 051
Sum omløpsmidler		1 402 532	1 261 051
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 175 461</b>	<b>12 021 051</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 770 472	3 325 735
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 770 472</b>	<b>3 325 735</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 830 472</b>	<b>3 385 735</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 138 448	6 455 252
Øvrig langsiktig gjeld		2 132 865	2 120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 271 313</b>	<b>8 575 252</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 271 313</b>	<b>8 575 252</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 087	59 568
Leverandørgjeld		7 589	
Annen kortsiktig gjeld			496
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 676</b>	<b>60 064</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 344 989</b>	<b>8 635 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 175 461</b>	<b>12 021 051</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391340

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 280 126  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NISTILMARKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

#### 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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 990 280 126  
NISTILMARKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		954 672	954 672
<b>Sum inntekter</b>		<b>954 672</b>	<b>954 672</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	59 902
Annen driftskostnad		311 437	454 468
<b>Sum kostnader</b>		<b>374 192</b>	<b>514 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>580 480</b>	<b>440 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 543	1 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 543</b>	<b>1 290</b>
Annen finanskostnad		144 286	89 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 286</b>	<b>89 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-135 743</b>	<b>-88 097</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		444 737	352 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>



Organisasjonsnr: 990 280 126  
NISTILMARKA BORETTSLAG

## 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

10 760 000

10 760 000

Sum varige driftsmidler

10 760 000

10 760 000

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

12 929

Sum finansielle

anleggsmidler

12 929

0

Sum anleggsmidler

10 772 929

10 760 000

##### Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Sum fordringer

0

0

Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 402 532

1 261 051

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 402 532

1 261 051

Sum omløpsmidler

1 402 532

1 261 051

**SUM EIENDELER**

**12 175 461**

**12 021 051**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

60 000

60 000

Sum innskutt egenkapital

60 000

60 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3 770 472

3 325 735



Sum opptjent egenkapital	3 770 472	3 325 735
Sum egenkapital	3 830 472	3 385 735
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 138 448	6 455 252
Øvrig langsiktig gjeld	2 132 865	2 120 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 271 313	8 575 252
Sum langsiktig gjeld	8 271 313	8 575 252
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	66 087	59 568
Leverandørgjeld	7 589	
Annen kortsiktig gjeld		496
Sum kortsiktig gjeld	73 676	60 064
Sum gjeld	8 344 989	8 635 316
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 175 461</b>	<b>12 021 051</b>



Organisasjonsnr: 990 280 126  
NISTILMARKA 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

4960 Nistilmarka Borettslag





## Til andelseierne i Nistilmarka Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 2. mai 2023 kl. 18.00 på parkeringsplassen til nr. 21.**

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 Nistilmarka 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 Nistilmarka Borettslag  
avholdes 2. mai 2023 kl. 18.00 på parkeringsplassen til nr 21.

---

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 egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Elverum, 24. mars 2023  
Styret i Nistilmarka Borettslag

Håvard Skavern    Frederik Mostue    Linn Westbye Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Håvard Skavern	Torvmyrvegen 11
Styremedlem	Frederik Mostue	Stavåsvegen 20 A
Styremedlem	Linn Westbye Pedersen	Slåttrønningen 23 B
Varamedlem	Katarina Køhl Berg	Slåttrønningen 23 C
Varamedlem	Stig Nygård	Slåttrønningen 21 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Linn Westbye Pedersen Slåttrønningen 23 B

Varadelegert  
Frederik Mostue Stavåsvegen 20 A

#### Valgkomiteen

Stein Bækkevold Slåttrønningen 19 A  
Jan Tonny Grønbekk Slåttrønningen 23 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 Nistilmarka Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Nistilmarka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990280126, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

111 114 117 118

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.

Nistilmarka 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 PricewaterhouseCoopers AS.



25.03.2023

## Styrets arbeid i 2022

Styret har i 2022 gjennomført 5 styremøter og ett allmøte for å gi muligheten for alle eiere å drøfte aktuelle saker. Styrets viktigste oppgaver er å ivareta selskapets løpende drift knyttet til forvaltning av selskapets verdier og oppfølging av den økonomiske og finansielle situasjonen. Vedlikehold av selskapets utvendige fasader og uteareal, og videre sørge for at selskapet driftes i henhold til gjeldende lover og forskrifter er styrets ansvar, herunder oppfølging av Helse, miljø og sikkerhet (HMS).

I året 2022 har det verken blitt gjennomført investeringer eller større vedlikeholdsprosjekter. Styret har likevel gjort befaringer og ser at selskapet for inneværende år har behov for:

- a) kontroll av takdekket – sertifisert ekspertise (forhindre vannlekkasje)
- b) rengjøring av takdekket
- c) maling av utvendige vinduer og terrassedører
- d) evt maling av utvendig fasade

Styret oppfatter selskapets totale situasjon som god, både teknisk og økonomisk.

## Styrets planer for 2022

Styret har, utover løpende drift og oppfølging, følgende planer for 2022:

### Malingsarbeid:

Utvendig malingsarbeid vurderes. Behovet anses som størst for vinduer, men også vegger ser ut til å ha behov for vedlikehold. Det er mulig dette arbeidet kan strekkes ut i tid og tas sommeren 2023.

### Kontroll av tak, samt rensing av tak og renner:

Det er behov for vask og rensing av tak og takrenner. Mosevekst og nedfall fra trær er observert i et omfang som krever tiltak for å ivareta tilfredsstillende kvalitet på takdekkekeene.

### Egenerklæring – el-sikkerhet

Styret vil ila året gjennomføre ny kontroll av el-sikkerheten gjennom distribusjon av spørreskjema til den enkelte andelseier. Kontrollen vil basere seg på egenerklæring.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold .

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 247 000,-.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med kr 144 000,-.

### 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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nistilmarka Borettslag.

Det er budsjettert med kr 33 000,-.

### Lån

Nistilmarka Borettslag har ett lån i Husbanken og ett lån i Nordea.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr 41 000,- i forretningsførerhonorar.

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nistilmarka Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nistilmarka Borettslag 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 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

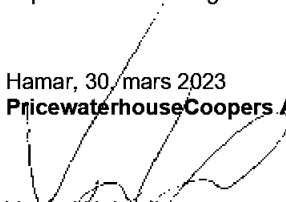


#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 30. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## NISTILMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 990 280 126, KUNDENR. 4960

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 200 987</b>	<b>1 158 488</b>	<b>1 200 987</b>	<b>1 328 856</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		444 737	352 205	319 100	66 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-316 804	-309 706	-345 000	-308 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>127 869</b>	<b>42 499</b>	<b>-25 900</b>	<b>-241 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 328 856</b>	<b>1 200 987</b>	<b>1 175 087</b>	<b>1 087 456</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 402 532	1 261 051		
Kortsiktig gjeld		-73 676	-60 064		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 328 856</b>	<b>1 200 987</b>		



**NISTILMARKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 280 126, KUNDENR. 4960**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	954 672	954 672	955 000	955 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>954 672</b>	<b>954 672</b>	<b>955 000</b>	<b>955 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 402	-10 000	-8 000
Styrehonorar	4	-55 000	-52 500	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-5 100	-4 700	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-38 270	-37 155	-39 000	-41 000
Konsulenthonorar	6	-2 668	-1 288	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-5 693	-152 989	-151 000	-247 000
Forsikringer		-30 146	-27 695	-29 000	-33 000
Kommunale avgifter	8	-134 122	-129 569	-137 000	-144 000
Energi/fyring		-4 090	-6 010	-7 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 056	-79 056	-83 000	-86 000
Andre driftskostnader	9	-9 892	-13 607	-27 500	-17 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-374 192</b>	<b>-514 370</b>	<b>-548 900</b>	<b>-649 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>580 480</b>	<b>440 302</b>	<b>406 100</b>	<b>305 600</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 543	1 290	0	0
Finanskostnader	11	-144 286	-89 387	-87 000	-239 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-135 743</b>	<b>-88 097</b>	<b>-87 000</b>	<b>-239 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>444 737</b>	<b>352 205</b>	<b>319 100</b>	<b>66 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		444 737	352 205		



**NISTILMARKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 280 126, KUNDENR. 4960**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	9 468 800	9 468 800
Tomt		1 291 200	1 291 200
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 772 929</b>	<b>10 760 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		282 038	626 238
Sparekonto OBOS-banken		1 104 573	596 531
Innestående i andre banker		15 921	38 282
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 402 532</b>	<b>1 261 051</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 175 461</b>	<b>12 021 051</b>

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

Innskutt egenkapital 12 * 5000	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	3 770 472	3 325 735
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>3 830 472</b>	<b>3 385 735</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 138 448	6 455 252
Borettsinnskudd	14	2 120 000	2 120 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 865	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 271 313</b>	<b>8 575 252</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		7 589	0
Påløpte renter		18 935	9 744
Påløpte avdrag		47 152	49 824
Annen kortsiktig gjeld		0	496
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>73 676</b>	<b>60 064</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 175 461</b>	<b>12 021 051</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	11 230 000	11 230 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 24. mars 2023  
Styret i Nistilmarka Borettslag

Håvard Skavern/s/

Frederik Mostue/s/ Linn Westbye Pedersen/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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	954 672
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>954 672</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 668
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 668</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 818
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 875
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 693</b>

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

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

Eiendomsskatt	-47 605
Vann- og avløpsavgift	-37 231
Feieavgift	-6 500
Renovasjonsavgift	-42 786
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-134 122</b>

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

Snørydding	-7 550
Andre fremmede tjenester	-156
Andre kontorkostnader	-120
Bank- og kortgebyr	-2 067
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 892</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	437
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 106
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 543</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-29 727
Renter og gebyr på lån i Nordea	-114 559
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-144 286</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2007. 9 468 800

**SUM BYGNINGER 9 468 800**

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.111/bnr.114 M. flere

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2008

-3 360 000

Nedbetalt tidligere

791 774

Nedbetalt i år

144 260

-2 423 966

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,52 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008

-5 100 000

Nedbetalt tidligere

1 212 974

Nedbetalt i år

172 544

-3 714 482

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-6 138 448**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

-2 120 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-2 120 000**

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-12 865

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-12 865**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 120 000
Pantelån	6 138 448
Påløpte avdrag	47 152
<b>TOTALT</b>	<b>8 305 600</b>

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

Bygninger	9 468 800
Tomt	1 291 200
<b>TOTALT</b>	<b>10 760 000</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Håkon Likværn

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Håvard Skavern, styreleder

Linn Westbye Pedersen, styremedlem

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Stig Nygård

Katarina Køhl Berg

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Linn Westbye Pedersen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Katarina Køhl Berg

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Sunniva Mathisen

Per Magnor

I valgkomiteen for Nistilmarka Borettslag

Stein Bækkevold  
Jan Tonny Grønbekk



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560546. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	El-bil lading	Strømforsyning el-bil lader
2018	Installasjon garasje åpnere,	
2018	Utbedring ventilasjonsanlegg	
2018	Inngraving og legging av fiber	
2016	Vask og maling	
2016	Utelys	
2016	Strøminntak og sikringskap garasjeanleg	
2014 - 2014	Asfaltering	



4960 Nistilmarka 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](http://www.obos.no)

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

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