



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 256 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NESSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### 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		1 073 016	1 073 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 073 016</b>	<b>1 073 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 237 706	769 891
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 271 936</b>	<b>804 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-198 920</b>	<b>268 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 127	10 557
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 127</b>	<b>10 557</b>
Annen finanskostnad		142 792	94 732
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>142 792</b>	<b>94 732</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 665</b>	<b>-84 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-329 585	184 720
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</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		9 452 330	9 452 330
Sum varige driftsmidler		9 452 330	9 452 330
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 316	
Sum finansielle anleggsmidler		18 316	0
Sum anleggsmidler		9 470 647	9 452 330
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		109 172	101 844
Sum fordringer		109 172	101 844
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		449 508	452 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 508	452 389
Sum omløpsmidler		558 680	554 232
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 029 327</b>	<b>10 006 563</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 970 324	2 299 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 970 324</b>	<b>2 299 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 972 024</b>	<b>2 301 609</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 069 304	4 749 495
Øvrig langsiktig gjeld		2 973 125	2 954 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 042 429</b>	<b>7 704 395</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 042 429</b>	<b>7 704 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 069	559
Leverandørgjeld		13 805	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 874</b>	<b>559</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 057 303</b>	<b>7 704 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 029 327</b>	<b>10 006 563</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393840

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 256 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NESSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 073 016	1 073 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 073 016</b>	<b>1 073 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 237 706	769 891
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 271 936</b>	<b>804 121</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-198 920</b>	<b>268 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 127	10 557
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 127</b>	<b>10 557</b>
Annen finanskostnad		142 792	94 732
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>142 792</b>	<b>94 732</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 665</b>	<b>-84 175</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-329 585	184 720
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>



Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		9 452 330	9 452 330
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		18 316	0
Sum anleggsmidler		9 470 647	9 452 330
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		109 172	101 844
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 508	452 389
Sum omløpsmidler		449 508	452 389
Sum omløpsmidler		558 680	554 232
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 029 327</b>	<b>10 006 563</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 970 324	2 299 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 970 324</b>	<b>2 299 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 972 024</b>	<b>2 301 609</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 069 304	4 749 495
Øvrig langsiktig gjeld	2 973 125	2 954 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 042 429</b>	<b>7 704 395</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 042 429</b>	<b>7 704 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 069	559
Leverandørgjeld	13 805	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>14 874</b>	<b>559</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 057 303</b>	<b>7 704 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 029 327</b>	<b>10 006 563</b>





Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN 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**

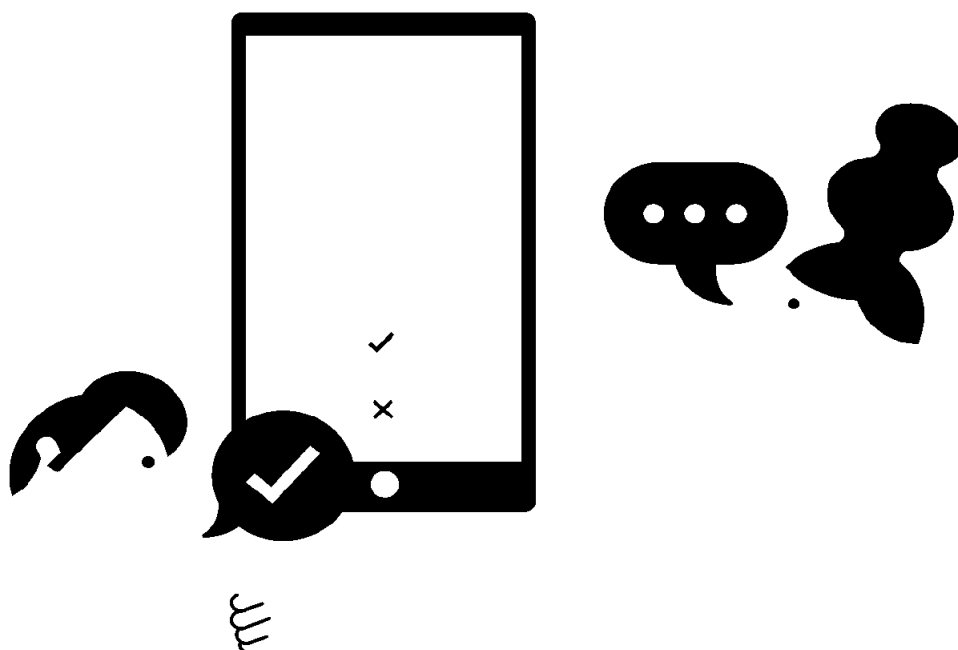
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Nesskogen Borettslag

3. mai 2023

Selskapsnummer: 3191





## Velkommen til årsmøte i Nesskogen 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:

3. mai 2023 kl. 18:00, NIF huset.

### 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
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nesskogen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Rådgiver fra OBOS Benedicte Taranger velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Taranger 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling fremkommer nedenfor:

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicholas Lindhjem

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Therese Scherverud
- Marit Waldersnes
- Merethe Krauss

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Hægland

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nicholas Lindhjem

Sak 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater



**Valg av 2 valgkomitémedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Merethe Krauss
- Velges på generalforsamlingen





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Hægland	Bjerkøyveien 72
Styremedlem	Anne Skjæggestad	Bjerkøyveien 36
Styremedlem	Madeleine Sundin	Bjerkøyveien 62
Varamedlem	Merethe Krauss	Bjerkøyveien 56
Varamedlem	Nicholas Lindhjem	Bjerkøyveien 50
Varamedlem	Marit Waldersnes	Bjerkøyveien 58

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Thomas Hægland Bjerkøyveien 72

#### Varadelegert

Anne Skjæggestad Bjerkøyveien 36

### Valgkomiteen

Merethe Krauss Bjerkøyveien 56  
Nicholas Lindhjem Bjerkøyveien 50

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nesskogen@styrerrommet.no](mailto:nesskogen@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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 Nesskogen Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Nesskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948256371, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

29 344

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.

Nesskogen 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 BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styret har avholdt 7 styremøter i perioden. Av vedlikehold så har det vært skiftet ut alle ytterdører og terrassedører fra stue skiftet ut på alle boenhetene. De to siste originale varmtvannsbereederne fra det var nytt er byttet. Videre er det skiftet sensorer til utelys på rekka 58,60,62 og 64 og på rekka 34,36 og 38. Når det gjelder finansiering av de nye dørene så har vi brukt litt av egenkapitalen og lånt opp 500 000,- samt refinansiert på nye 25 år. Når det gjelder den økte husleia skyldes det i hovedsak økte kommunale avgifter som er 6000,- per enhet pr år som igjen gir 500,- pr måned. Styret har gjort det de kan for å prøve å holde husleia så lav som mulig. Økte renteutgifter og økte kommunale avgifter er det lite vi kan gjøre noe med. Ved videre økte renteutgifter så kan det være at husleia må justeres litt deretter. Til våren vil vi ta en runde med en representant fra Obos om en ny vedlikeholdsrapport. Det er ikke noen planer for kommende år om noen større vedlikehold, bortsett fra det som vil komme frem av vedlikeholdsrapporten om den enkeltes vedlikeholdsplikt. Her vil dere få informasjon når rapporten foreligger.



## 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 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av ytterdører og terrassedører.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter har økt med 30%.

### Forsikring

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

### Lån

Nesskogen Borettslag har lån i Handelsbanken.

#### Lånenr.: 94817233486

Lån utbetalt:	28.11.22	Førløp forfall:	
Lånebeløp:	5 100 000,00	Saldo:	5 069 304,00
Ant.terminer:	100	Terminbeløp:	79 260,00
Flytende rente		Rentesats:	4,1% (Effektiv: Ukjent)

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4%.

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 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Nesskogen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Nesskogen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

### 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

Penneo Dokumentnøkkel: IBXZA-54JXC-OGY5M-FCW5G-NFVZ5-WHE6N



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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: IBXZA-54JXC-0GYSM-FCW5G-NFVZ5-WHE6N



## AL NESSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>553 673</b>	<b>555 868</b>	<b>553 673</b>	<b>543 806</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-329 585	184 720	233 370	172 770
Tillegg for nye langsiktige lån 13	5 100 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-4 780 191	-186 915	-186 000	-150 000
Innsk. øremerk. bankkto	-91	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-9 867</b>	<b>-2 195</b>	<b>47 370</b>	<b>22 770</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>543 806</b>	<b>553 673</b>	<b>601 043</b>	<b>566 576</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	558 680	554 232
Kortsiktig gjeld	-14 874	-559
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>543 806</b>	<b>553 673</b>



## AL NESSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 073 016	1 073 016	1 073 000	1 194 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 073 016</b>	<b>1 073 016</b>	<b>1 073 000</b>	<b>1 194 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 966	-4 556	-4 700	-5 000
Forretningsførerhonorar		-88 255	-86 100	-88 300	-92 700
Konsulenthonorar	6	-2 711	-875	-4 000	0
Kontingenter		-3 400	-3 400	-3 400	-3 400
Drift og vedlikehold	7	-636 713	-154 720	-77 500	-99 000
Forsikringer		-98 183	-88 939	-98 000	-109 000
Kommunale avgifter	8	-247 256	-279 944	-255 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 693	-121 174	-125 000	-108 000
Andre driftskostnader	9	-31 529	-30 182	-48 500	-31 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 271 936</b>	<b>-804 121</b>	<b>-738 630</b>	<b>-818 230</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-198 920</b>	<b>268 895</b>	<b>334 370</b>	<b>375 770</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 127	10 557	0	0
Finanskostnader	11	-142 792	-94 732	-101 000	-203 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-130 665</b>	<b>-84 175</b>	<b>-101 000</b>	<b>-203 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-329 585</b>	<b>184 720</b>	<b>233 370</b>	<b>172 770</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	184 720		
Fra opptjent egenkapital		-329 585	0		





**AL NESSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 602 330	8 602 330
Tomt		850 000	850 000
Miljøbankkonto, øremerket		18 316	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 470 647</b>	<b>9 452 330</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		109 172	101 844
Driftskonto OBOS-banken		273 186	287 557
Sparekonto OBOS-banken		176 322	164 832
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>558 680</b>	<b>554 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 029 327</b>	<b>10 006 563</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		1 970 324	2 299 909
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 972 024</b>	<b>2 301 609</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 069 304	4 749 495
Borettsinnskudd	14	2 954 900	2 954 900
Avsetning bomiljøtiltak	15	18 225	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 042 429</b>	<b>7 704 395</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		13 805	0
Påløpte renter		1 069	559
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 874</b>	<b>559</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 029 327</b>	<b>10 006 563</b>
Pantstillelse	16	12 048 000	12 048 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

15 av 23

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Færder, 21.03.2023  
Styret i AL Nesskogen Borettslag

Thomas Hægland/s/

Anne Skjæggestad/s/

Madeleine Sundin/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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnad	965 196
Mediaprodukter	103 020
Tillegg for vedlikehold av ekstra ark	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 073 016</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 966.

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

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 836
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 711</b>

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

Torkel Bygg AS	-567 270
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-567 270</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-10 826
Drift/vedlikehold VVS	-15 800
Drift/vedlikehold elektro	-39 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 105
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-636 713</b>

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

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

Kommunale avgifter	-247 256
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-247 256</b>

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

Snørydding	-25 875
Andre fremmede tjenester	-215
Trykksaker	-564
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 001
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-2 055
Velferdskostnader	-1 480
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 529</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	546
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 534
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 047
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 127</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-18 373
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-124 419
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-142 792</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2005	9 452 330
Utskilt tomt	-850 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 602 330</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.29/bnr.344

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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-5 100 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	30 696
	-5 069 304

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-5 009 692
Nedbetalt tidligere	260 197
Nedbetalt i år	4 749 495

0

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 069 304</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 1986.	-2 954 900
-------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 954 900</b>
----------------------------	-------------------

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

Avsetning bomiljøtiltak	-18 225
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 225</b>
-----------------------------------	----------------



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 954 900
Pantelån	5 069 304
<b>TOTALT</b>	<b>8 024 204</b>

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

Bygninger	8 602 330
Tomt	850 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 452 330</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80449149. 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

**Selskapsnummer:** 3191 **Selskapsnavn:** Nesskogen 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:** \_\_\_\_\_

**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](http://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.