



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 754 374
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nordre Hoel Borettslag
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 205 492	1 169 992
Sum inntekter		1 205 492	1 169 992
Kostnader			
Lønnskostnad		125 700	51 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 000	14 000
Annen driftskostnad		496 802	527 921
Sum kostnader		636 503	592 961
Driftsresultat		568 989	577 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 193	7 136
Sum finansinntekter		20 193	7 136
Annen finanskostnad		179 703	96 336
Sum finanskostnader		179 703	96 336
Netto finans		-159 510	-89 200
Resultat før skattekostnad		409 479	487 831
Årsresultat		409 479	487 831
Totalresultat		409 479	487 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		409 479	487 831
Sum overføringer og disponeringer		409 479	487 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 984 534	9 984 534
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 283 688	1 674 688
Sum varige driftsmidler		12 268 222	11 659 222
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		12 298 999	11 680 771
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		670	
Andre fordringer		45 310	
Sum fordringer		45 980	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 536	1 330 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 536	1 330 152
Sum omløpsmidler		1 014 516	1 330 152
SUM EIENDELER		13 313 515	13 010 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 388 902	6 979 423
Sum opptjent egenkapital		7 388 902	6 979 423
Sum egenkapital		7 390 902	6 981 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 380 596	3 492 078
Øvrig langsiktig gjeld		2 488 718	2 480 142
Sum annen langsiktig gjeld		5 869 314	5 972 220
Sum langsiktig gjeld		5 869 314	5 972 220
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 276	833
Leverandørgjeld		14 396	51 689
Skyldige offentlige avgifter		2 853	1 002
Annen kortsiktig gjeld		9 775	3 758
Sum kortsiktig gjeld		53 299	57 281
Sum gjeld		5 922 613	6 029 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 313 515	13 010 923



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368549

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 754 374
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nordre Hoel Borettslag
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 946 754 374
Nordre Hoel Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 205 492	1 169 992
Sum inntekter		1 205 492	1 169 992
Kostnader			
Lønnskostnad		125 700	51 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 000	14 000
Annen driftskostnad		496 802	527 921
Sum kostnader		636 503	592 961
Driftsresultat		568 989	577 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 193	7 136
Sum finansinntekter		20 193	7 136
Annen finanskostnad		179 703	96 336
Sum finanskostnader		179 703	96 336
Netto finans		-159 510	-89 200
Resultat før skattekostnad		409 479	487 831
Årsresultat		409 479	487 831
Totalresultat		409 479	487 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		409 479	487 831
Sum overføringer og disponeringer		409 479	487 831



Organisasjonsnr: 946 754 374
Nordre Hoel Borettslag

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 984 534	9 984 534
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 283 688	1 674 688
Sum varige driftsmidler		12 268 222	11 659 222
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		12 298 999	11 680 771
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		670	
Andre fordringer		45 310	
Sum fordringer		45 980	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 536	1 330 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 536	1 330 152
Sum omløpsmidler		1 014 516	1 330 152
SUM EIENDELER		13 313 515	13 010 923

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 388 902	6 979 423
Sum opptjent egenkapital	7 388 902	6 979 423
Sum egenkapital	7 390 902	6 981 423
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 380 596	3 492 078
Øvrig langsiktig gjeld	2 488 718	2 480 142
Sum annen langsiktig gjeld	5 869 314	5 972 220
Sum langsiktig gjeld	5 869 314	5 972 220
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 276	833
Leverandørgjeld	14 396	51 689
Skyldige offentlige avgifter	2 853	1 002
Annen kortsiktig gjeld	9 775	3 758
Sum kortsiktig gjeld	53 299	57 281
Sum gjeld	5 922 613	6 029 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 313 515	13 010 923



Organisasjonsnr: 946 754 374
Nordre Hoel Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4941

Nordre Hoel Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nordre Hoel 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:

10. april 2024 kl. 16:00, Kina'n Våler.

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. Riving av vaktmestergarasje, bygging av ny vaktmestergarasje og ombygging av carporter til garasjer.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Hoel Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på generalforsamling

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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
Velges på generalforsamling



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 4941 Nordre Hoel Borettslag 10.04.24.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.



Sak 7

Riving av vaktmestergarasje, bygging av ny vaktmestergarasje og ombygging av carporter til garasjer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i 2020 bygd 4 carporter ved siden av vaktmestergarasjen.

Vaktmestergarasjen er bare 2 meter bred og vaktmester får ikke plass til både henger og gressklipper i den samtidig. I tillegg står denne garasjen 1 meter lenger fram enn carportene og gjør snøbryting vanskelig, samtidig som byggets stil bryter med den øvrige bygningsmasse.

Styret ønsker i løpet av sommeren:

-Å homogenisere bygningsmassen.

-At vaktmester får en hensiktsmessig garasje til sitt utstyr.

-At de 4 carportene bygges om til garasjer med garasjeporter slik at alle boliger får relativt like garasjer.

Pris for dette er ca. kr 600.00,-.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

Vedlegg

2. Justert Hoel tilbygg P4 tegninger.pdf

3. Hoel tilbygg P4 kart.pdf

4. Tilbud - Nordre Hoel Borettslag - Ombygging av carport til garasjer.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Gjerdrum



Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Rogne
- Grethe Bekkesletten
- Solveig Karin Grønås

Sak 9

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:

- Bjørn Grønås

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Reidun Synnøve Osrønningen

Sak 10

Valg av valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Berit Helene Osrønningen
- Mette Karine Olsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Gjerdrum	Vålgutua 74
Styremedlem	Bjørn Grønås	Hoelsveien 19
Styremedlem	Reidun Osrønningen	Hoelsvegen 21
Varamedlem	Grethe Bekkesletten	Hemmevegen 17
Varamedlem	Sigurd Klopp	Hemmevegen 27
Varamedlem	Solveig Karin Rundberget	Sagerudsvingen 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørn Grønås Hoelsveien 19

Varadelegert

Reidun Osrønningen Hoelsvegen 21

Valgkomiteen

Rita Schei Edwards Hoelsvegen 13
Anna Helene Vaaler Torkildsby Hemmevegen 25

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på nordrehoel@styrerommet.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 Nordre Hoel Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Nordre Hoel Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946754374, og ligger i VÅLER (INNLANDET) kommune

Gårds- og bruksnummer:

42 144

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.

Nordre Hoel Borettslag har en ansatt i deltidsstilling.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Årsberetning for 2023

1. Styret har bestått av Reidun Osrønningen og Bjørn Grønås som styremedlemmer og Jan Gjerdrum som styrets leder. Varamedlemmer har vært Grete Bekkesletten, Sigurd Klopp og Solveig (Rundberget) Grønås.
2. Det er i året avholdt 4 styremøter.
3. Borettslaget har bekostet nye brannslukningsapparater og batterier til røykvarslere i alle leiligheter.
4. Det ble i 2022 satt opp 2 robotgrasklippere som fungerte bra etter hvert som diverse hindringer ble ryddet av veien. Men denne sommeren har de ikke gått pga at de ved oppstarten i vår hadde fått områdekablene skadet. Styret valgte da å ikke bruke penger og energi på å reparere disse da vi visste at denne sommeren ville det bli forskjellige gravearbeider i forbindelse med installering av fiber og slutføring av planeringsarbeider ved de nye garasjene.
5. Jan Madsberg har sommer jobbet som vaktmester på timebasis for å ta vårrensk, holde gresskantene rimelig nede og vaske biodunker, samt at han denne sommeren har klippet plenen pga det som er nevnt i pt.4.
6. I vår ble alle garasjene malt i farge NCS 7500, Aske.
7. Det er lagt trekkerør for strøm til e-billadere mellom boliger og garasjer.
8. Saker som styret har hatt oppe til behandling og som det skal jobbes med videre er:
 - a) Ombygging av carporter til garasjer og eventuelt rive eksisterende vaktmestergarasje og forlenge bygget til carportene slik at en ny vaktmestergarasje kan bygges i samme stil i enden av bygget.
 - b) Elbil ladere.
 - c) Terrasser.
 - d) Komfyrvakter.
 - e) Maling av alle sydfasader og evt. nordfasader.
 - f) Hus til søppeldunker.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til større vedlikehold som omfatter ombygging av garasjer og maling av sydvegg på alle 5 rekkene.

Kommunale avgifter i VÅLER (INNLANDET) kommune

Vi har lagt til grunn en økning i eiendomsskatten på 5%, renovasjon 10% og vann/avløp 15%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Hoel Borettslag.

Lån

Nordre Hoel Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en forventet økning på 6%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Hoel Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Hoel Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

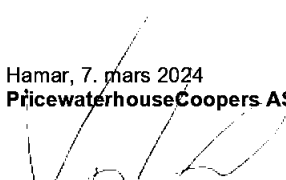
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 10.04.24.pdf



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, 7. mars 2024
PriceWaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



NORDRE HOEL BORETTSLAG ORG.NR. 946 754 374, KUNDENR. 4941

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 272 872	1 298 852	1 272 872	961 217
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		409 479	487 831	114 700	-48 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 000	14 000	0	0
Fradrag for aktivering av garasjer	14	0	-1 624 523	0	0
Fradrag kjøpesum garasje	14	-623 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-111 482	-103 181	-126 000	-108 000
Innsk. øremerk. bankkto		-652	-107	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-311 655	-25 980	-11 300	-156 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		961 217	1 272 872	1 261 572	804 717
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 014 516	1 330 152		
Kortsiktig gjeld		-53 299	-57 281		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		961 217	1 272 871		



NORDRE HOEL BORETTSLAG ORG.NR. 946 754 374, KUNDENR. 4941

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 181 492	1 169 992	1 166 000	1 315 000
Andre inntekter	3	24 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 205 492	1 169 992	1 166 000	1 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-95 700	-21 040	-67 200	-119 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	14	-14 000	-14 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 520	-5 300	-6 100	-8 000
Andre honorarer		0	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-65 820	-63 170	-66 500	-70 000
Konsulenthonorar	7	-14 050	-45 396	-20 000	-20 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-74 282	-42 397	-275 000	-300 000
Forsikringer		-78 178	-72 550	-80 000	-86 000
Kommunale avgifter	9	-153 938	-235 838	-251 500	-269 500
Energi/fyring		-9 478	-12 263	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-35 940	0	0	-144 000
Andre driftskostnader	10	-53 597	-47 007	-90 000	-97 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-636 503	-592 961	-915 300	-1 162 500
DRIFTSRESULTAT		568 989	577 031	250 700	152 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 193	7 136	0	0
Finanskostnader	12	-179 703	-96 336	-136 000	-201 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 510	-89 200	-136 000	-201 000
ÅRSRESULTAT		409 479	487 831	114 700	-48 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		409 479	487 830		



NORDRE HOEL BORETTSLAG
ORG.NR. 946 754 374, KUNDENR. 4941

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 786 390	8 786 390
Tomt		1 198 144	1 198 144
Andre varige driftsmidler	14	2 283 688	1 674 688
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
SUM ANLEGGSMIDLER		12 298 999	11 680 771
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		670	0
Forskuddsbetalte kostnader		35 940	0
Andre kortsiktige fordringer	15	9 370	0
Driftskonto OBOS-banken		227 528	668 367
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 150	486
Sparekonto OBOS-banken		739 858	661 299
SUM OMLØPSMIDLER		1 014 516	1 330 152
SUM EIENDELER		13 313 515	13 010 923

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

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		7 388 902	6 979 423
SUM EGENKAPITAL		7 390 902	6 981 423

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 380 596	3 492 078
Borettsinnskudd	17	2 458 700	2 458 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 018	21 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 869 314	5 972 220

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		14 396	51 689
Skyldige offentlige avgifter	19	2 853	1 002
Påløpte renter		17 795	833
Påløpte avdrag		8 481	0
Annen kortsiktig gjeld	20	9 775	3 758
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 299	57 281

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 313 515	13 010 923
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	4 958 700	4 958 700
Garantiansvar		0	0

Våler, 05.03.2024
Styret i Nordre Hoel Borettslag

Jan Gjerdrum /s/

Bjørn Grønås /s/

Reidun Osrønningen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 165 992
Kabel-TV	12 000
Garasje	6 000
Strøm elbil	5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 188 992

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 000
Strøm elbil	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 181 492

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Etterfakturering av kabel-TV for oktober og november 2023	24 000
SUM ANDRE INNETEKTER	24 000

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-70 900
Påløpte feriepenger	-8 863
Fri bil, tlf etc.	-147
Arbeidsgiveravgift	-15 497
Yrkesskadeforsikring	-293

SUM PERSONALKOSTNADER -95 700

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000,-
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 232, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 520,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
Andre konsulentonorarer, bygg- og tømrermester Bjørn Olav Bjørneseth	-5 625

SUM KONSULENTHONORAR -14 050**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 582
Drift/vedlikehold VVS	-797
Drift/vedlikehold elektro	-13 929
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 641

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -74 282

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 392
Vann- og avløpsavgift	-44 628
Feieavgift	-11 050
Renovasjonsavgift	-64 868
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-153 938

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 213
Snørydding	-28 750
Andre fremmede tjenester	-275
Trykksaker	-779
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 232
Andre kontorkostnader	-683
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 503
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-13 545
Bilgodtgjørelse	-525
Bank- og kortgebyr	-2 093
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 597

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	982
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 211
SUM FINANSINNTEKTER	20 193

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-119 839
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 864
SUM FINANSKOSTNADER	-179 703

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989.	8 786 390
SUM BYGNINGER	8 786 390

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.42/bnr.144

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper			
Kostpris 2021	69 998		
Avskrevet tidligere	-19 833		
Avskrevet i år	-14 000		36 165
Garasjeanlegg			
Kostpris 2022	1 624 523		
Tilgang 2023	623 000		
			2 247 523
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 283 688

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-14 000**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Korrigerings lønn for 2023, tilbakebetalt i 2024			3 650
Til gode offentlige avgifter			5 720
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			9 370

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-2 500 000		
Nedbetalt tidligere	176 893		
Nedbetalt i år	55 694		
			-2 267 413

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 200 000		
Nedbetalt tidligere	31 029		
Nedbetalt i år	55 788		
			-1 113 183

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 380 596**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989			-2 458 700
SUM BORETTSINNSKUDD			-2 458 700

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 018

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 150
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 703
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 853

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 775
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 775

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 458 700
Pantelån	3 380 596
Påløpte avdrag	8 481
TOTALT	5 847 777

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

Bygninger	8 786 390
Garasjer	2 247 523
Tomt	1 198 144
TOTALT	12 232 057



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560548. 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

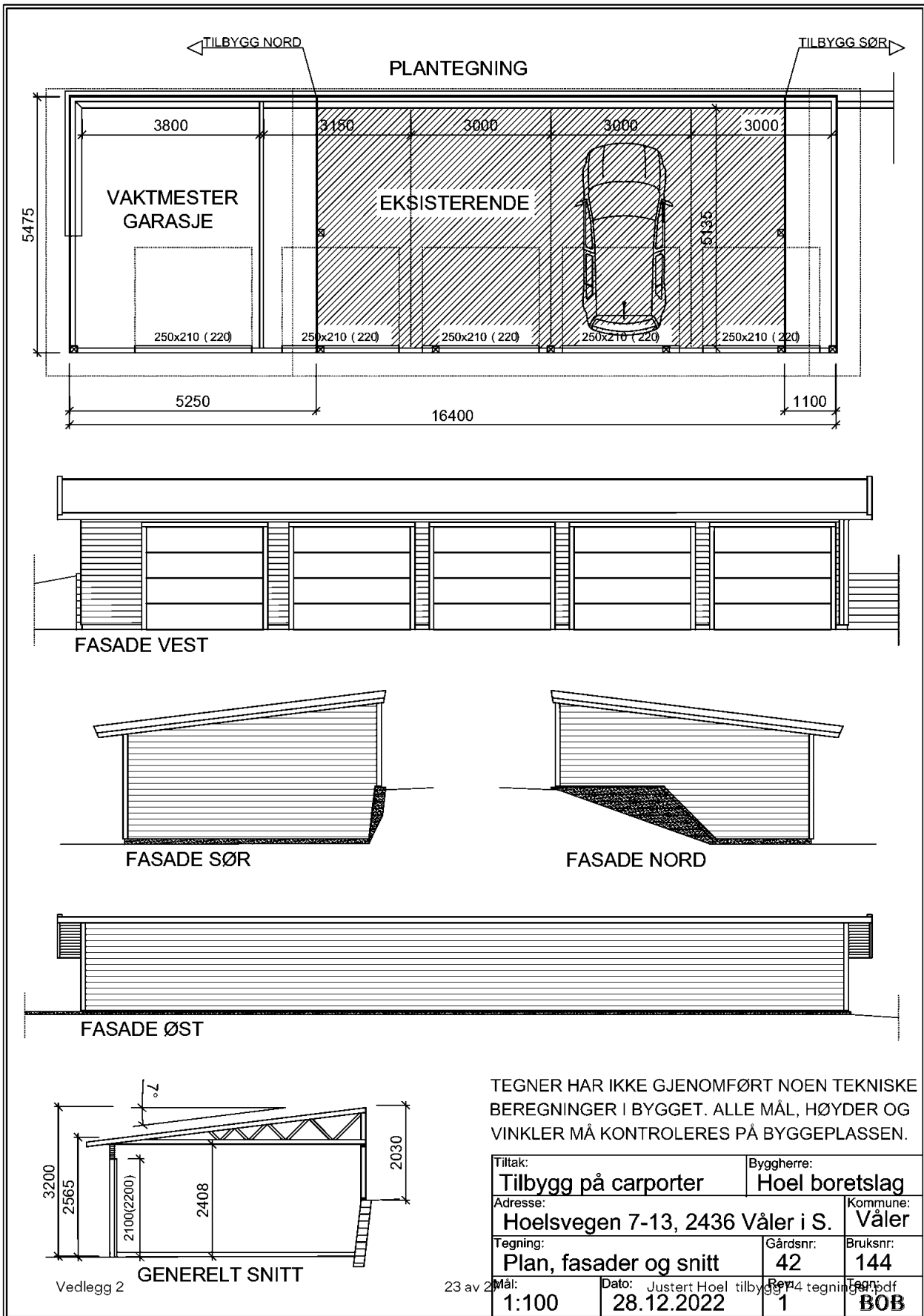
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

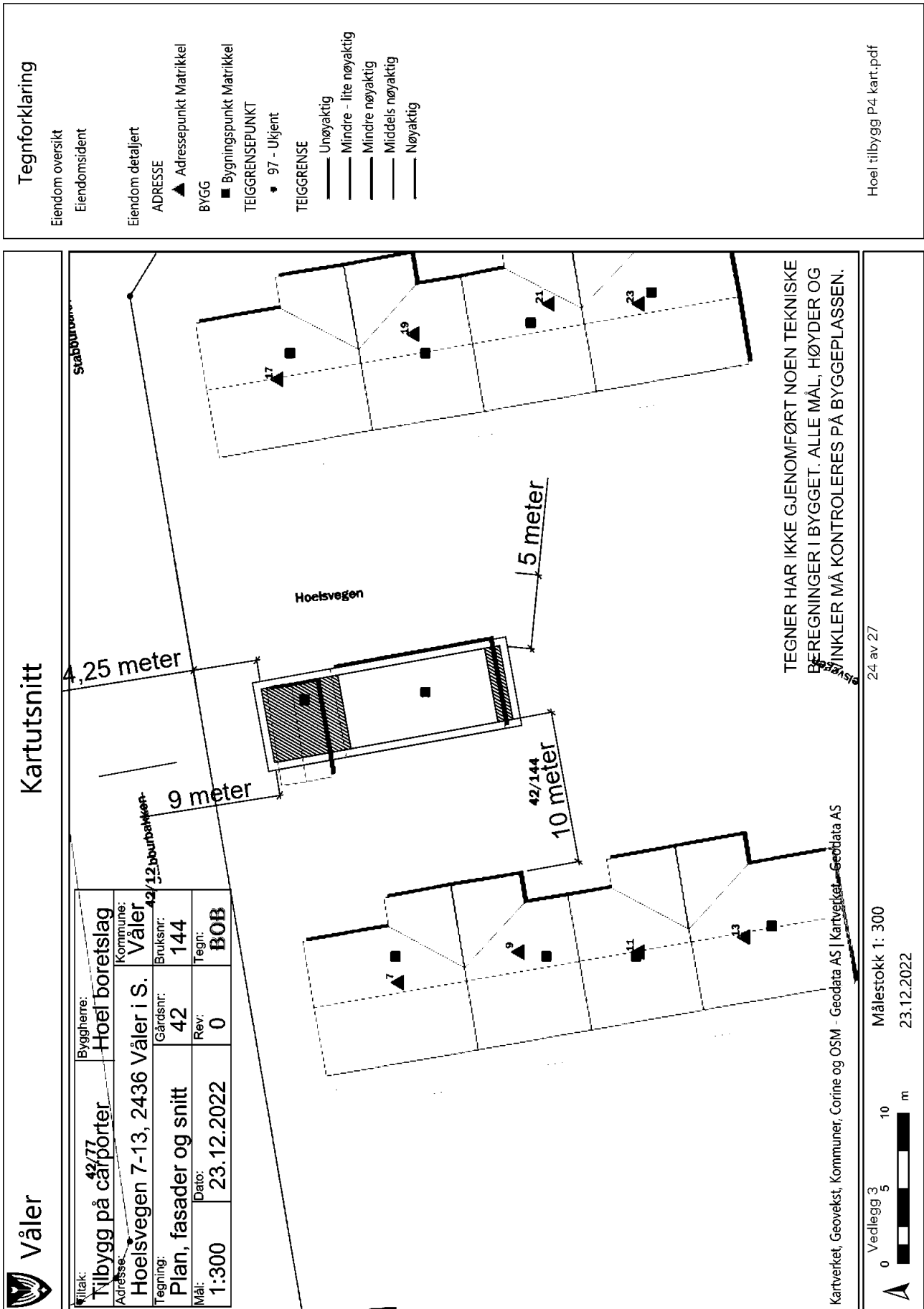
Forkjøpsrett

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	Bygging av 11 garasjer	
2021 - 2021	Nye vinduer, terrassedører, inngangparti	
2021 - 2021	Utskifting av masse og ny asfalt	
2017 - 2017	Slutført utvendig vedlikehold	Beising, lakkering dører og vinduer og verandagulv. Noe utvendig masseutskifting og asfaltering.
2015 - 2016	Beising av utvendig fasade	
2015 - 2015	Skiftet varmtvannsberedere	
2014 - 2014	13 nye terrasser	
2013 - 2013	Taktekking	
2013 - 2013	Vedlikehold terrasser	
2004 - 2004	Utvendig beising/maling	







Nordre Hoel Borettslag
Våler i Solør

Dato: 01.03.2023

Pristilbud Nordre Hoel Borettslag – Tilbygg og omgjøring av carporter

Viser til hyggelig befaring og tilbudsinnbydelse:

Vi tilbyr følgende:

- Byggeledelse
- Punkt fundamenter iht tegning
- Takstoler og Limtre og nødvendig bindingsverk.
- Musebånd og liggende dobbelfals kledning grunnet.
- Tekkes med Protan Membran
- Takrenner og nedløp. Vindskier og forkant grunnet hvit.
- 5stk Garasjeporter fra Harmonie med portåpner og nødåpner
- Asfalt iht til beskrivelse fra Urdahl Maskin
- Rive og sette opp delevegg
- Rigg/drift med tilhørende sikringsutstyr som f.eks Stillas

Forutsetninger

- Elektriker er ikke medregnet
- Vi benytter eksisterende støttemur som grunnmur.
- Punktfundamenter blir på eksisterende asfalt
- Priset etter befaring og tilsendte tegninger 28.12.2022

Hoelsvegen 7-13 garasjer	278.840,- eks mva
Harmonie Porter	77.160,- eks mva - Se vedlegg
UE Urdahl Maskin As	80.040,- eks mva - Se vedlegg
UE Urdahl Maskin As (riving)	33.350,- eks mva - Se vedlegg

Totalt Pristilbud	469.390,- eks mva
Totalt Pristilbud	586.738,- ink mva

Ved eventuelle tillegg:

Prosjektleder	800,- eks mva per time
Tømrer	600,- eks mva per time
Materielt påslag	15%
Underentreprenører påslag	15%

Pristilbudet varer i 30 dager på grunn av store variasjoner materialprisene i markedet.

Med vennlig hilsen
Olastuen Bygg AS

Glenn Michael Solberg

Olastuen Bygg AS, Rudsvegen 11, 2436 Våler i Solør
NO 913 543 351 MVA
Mobil: 920 33 085

Vedlegg 4
E-post: glenn@olastuenbygg.no

Tilbud Nordre Hoel Borettslag - Ombygging av carport til garasjer.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 4941 Selskapsnavn: Nordre Hoel 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: _____

26 av 27

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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