



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 368 695  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE NESTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 30.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 076 094	1 002 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 076 094</b>	<b>1 002 300</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 557	79 786
Annen driftskostnad		441 074	430 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>501 631</b>	<b>510 267</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>574 463</b>	<b>492 033</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		127	625
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127</b>	<b>625</b>
Annen finanskostnad		234 905	260 441
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 905</b>	<b>260 441</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-234 778</b>	<b>-259 816</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		339 685	232 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		18 960 000	18 960 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 594	41 594
Sum varige driftsmidler		19 001 594	19 001 594
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 001 594	19 001 594
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			117
Sum fordringer		0	117
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 120	306 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 120	306 879
Sum omløpsmidler		253 120	306 996
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 254 714</b>	<b>19 308 590</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		3 353 002	3 013 317
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 353 002</b>	<b>3 013 317</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 413 002</b>	<b>3 073 317</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		7 959 605	8 292 782
Øvrig langsiktig gjeld		7 780 000	7 780 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 739 605</b>	<b>16 072 782</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 739 605</b>	<b>16 072 782</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 732	95 141
Leverandørgjeld		5 205	
Skyldige offentlige avgifter		403	2 775
Annen kortsiktig gjeld		3 767	64 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 107</b>	<b>162 491</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 841 712</b>	<b>16 235 273</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 254 714</b>	<b>19 308 590</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458355

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 368 695  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE NESTAD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 30.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 993 368 695  
NEDRE NESTAD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 076 094	1 002 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 076 094</b>	<b>1 002 300</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 557	79 786
Annen driftskostnad		441 074	430 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>501 631</b>	<b>510 267</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>574 463</b>	<b>492 033</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		127	625
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127</b>	<b>625</b>
Annen finanskostnad		234 905	260 441
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 905</b>	<b>260 441</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-234 778</b>	<b>-259 816</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		339 685	232 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>



Organisasjonsnr: 993 368 695  
NEDRE NESTAD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 960 000	18 960 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 594	41 594
Sum varige driftsmidler		19 001 594	19 001 594
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 001 594	19 001 594
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			117
Sum fordringer		0	117
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 120	306 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 120	306 879
Sum omløpsmidler		253 120	306 996
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 254 714</b>	<b>19 308 590</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 353 002	3 013 317
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 353 002</b>	<b>3 013 317</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 413 002</b>	<b>3 073 317</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 959 605	8 292 782
Øvrig langsiktig gjeld	7 780 000	7 780 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 739 605</b>	<b>16 072 782</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 739 605</b>	<b>16 072 782</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 732	95 141
Leverandørgjeld	5 205	
Skyldige offentlige avgifter	403	2 775
Annen kortsiktig gjeld	3 767	64 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>102 107</b>	<b>162 491</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 841 712</b>	<b>16 235 273</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 254 714</b>	<b>19 308 590</b>



Organisasjonsnr: 993 368 695  
NEDRE NESTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4965 Nedre Nestad Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Nedre Nestad Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 30. mai 2022 kl. 18.00 hos Mona Lisa.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Nestad 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.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Nedre Nestad Borettslag  
avholdes 30. mai 2022 kl. 18.00 hos Mona Lisa.

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Løten, 26. april 2022  
Styret i Nedre Nestad Borettslag

Bengt Olav Helmersen    Stine Andersen    Tormod Grinden

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

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bengt Olav Helmersen	Dr. Wefringsveg 52
Styremedlem	Stine Andersen	Dr. Wefringsveg 80
Styremedlem	Tormod Grinden	Dr. Wefringsveg 44
Varamedlem	Ann Cecilie Hansen	Dr. Wefringsveg 78
Varamedlem	Stian Pedersen Larsen	Dr. Wefringsveg 46

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Bengt Olav Helmersen Dr. Wefringsveg 52

Varadelegert  
Tormod Grinden Dr. Wefringsveg 44

#### Valgkomiteen

Bjørge Johnsen Dr. Wefringsveg 48  
Kjersti Petersen Dr. Wefringsveg 44

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Nedre Nestad Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Nedre Nestad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993368695, og ligger i LØTEN kommune med følgende adresse:

Dr. Wefringsveeg 42-84, 23  
Dr. Wefringsveeg 42-84, 23

Gårds- og bruksnummer:  
20 136 143 145

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nedre Nestad Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 076 094,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 501 631,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 339 685,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 151 013,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 63 000,-.

### Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Det er budsjettet med kr 197 000,-.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 9 000,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 46 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Nestad Borettslag.

### Lån

Nedre Nestad Borettslag har lån i Husbanken.

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

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 39 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Nedre Nestad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Nestad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 30. april 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**

Statsautorisert revisor



## NEDRE NESTAD BORETTSLAG ORG.NR. 993 368 695, KUNDENR. 4965

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>144 505</b>	<b>222 105</b>	<b>144 505</b>	<b>151 013</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		339 685	232 217	326 850	406 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-333 177	-309 818	-318 000	-400 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>6 508</b>	<b>-77 601</b>	<b>8 850</b>	<b>6 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>151 013</b>	<b>144 505</b>	<b>153 355</b>	<b>157 113</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		253 120	306 996		
Kortsiktig gjeld		-102 107	-162 491		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>151 013</b>	<b>144 505</b>		

BESKYTTET



## NEDRE NESTAD BORETTSLAG ORG.NR. 993 368 695, KUNDENR. 4965

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 043 400	1 002 300	1 043 000	984 000
Innbetalinger		32 694	0	20 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 076 094</b>	<b>1 002 300</b>	<b>1 063 000</b>	<b>1 014 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-30 557	-49 786	-45 250	-45 500
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 600	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-37 155	-36 250	-39 000	-39 000
Konsulenthonorar	6	-8 636	-7 103	-3 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-42 718	-16 055	-45 000	-63 000
Forsikringer		-43 667	-42 019	-45 000	-46 000
Festeavgift		-32 277	-32 277	-35 000	-33 000
Kommunale avgifter	8	-186 530	-160 794	-153 000	-197 000
Energi/fyring		-8 386	-4 779	-7 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 656	-64 597	-68 000	-68 000
Andre driftskostnader	9	-9 949	-59 607	-6 500	-6 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-501 631</b>	<b>-510 267</b>	<b>-484 150</b>	<b>-549 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>574 463</b>	<b>492 033</b>	<b>578 850</b>	<b>464 100</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	127	625	0	0
Finanskostnader	11	-234 905	-260 441	-252 000	-58 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-234 778</b>	<b>-259 816</b>	<b>-252 000</b>	<b>-58 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>339 685</b>	<b>232 217</b>	<b>326 850</b>	<b>406 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		339 685	232 217		

BESKYTTET



**NEDRE NESTAD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 993 368 695, KUNDENR. 4965**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	18 900 857	18 900 857
Tomt		59 143	59 143
Andre varige driftsmidler	13	41 594	41 594
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 001 594</b>	<b>19 001 594</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	117
Driftskonto OBOS-banken		156 999	154 588
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 296
Sparekonto OBOS-banken		96 121	150 994
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>253 120</b>	<b>306 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 254 714</b>	<b>19 308 590</b>

BESKYTTET

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

Innskutt egenkapital 12 * 5000	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	3 353 002	3 013 317
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>3 413 002</b>	<b>3 073 317</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 959 605	8 292 782
Borettsinnskudd	15	7 780 000	7 780 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 739 605</b>	<b>16 072 782</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		5 205	0
Skyldige offentlige avgifter	16	403	2 775
Påløpte renter		25 337	42 858
Påløpte avdrag		67 395	52 283
Annen kortsiktig gjeld	17	3 767	64 575
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>102 107</b>	<b>162 491</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 254 714</b>	<b>19 308 590</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	48 960 000	48 960 000
Garantiansvar		0	0

Løten, 26. april 2022  
Styret i Nedre Nestad Borettslag

Bengt Olav Helmersen/s/      Stine Andersen/s/      Tormod Grinden/s/

BESKYTTET

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	452 388
Kapitalkost 2 Renter	167 388
Kapitalkost 1 Renter	165 600
Kapitalkost 2 avdrag	129 552
Kapitalkost 1 avdrag	128 472
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 043 400</b>

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

Ordinær lønn	-20 000
Påløpte feriepenger	-2 860
Arbeidsgiveravgift	-7 453
Yrkesskadeforsikring	-244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 557</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 636
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 636</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-35 145
Drift/vedlikehold elektro	-2 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 700
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-42 718</b>

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

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

Eiendomsskatt	-46 511
Vann- og avløpsavgift	-85 183
Feieavgift	-520
Renovasjonsavgift	-54 315
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-186 530</b>

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

Driftsmateriell	-600
Lyspærer og sikringer	-240
Trykksaker	-1 022
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-377
Drivstoff biler, maskiner osv.	-600
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 588
Bank- og kortgebyr	-2 072
Velferdskostnader	-2 400
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 949</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	127
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>127</b>

BESKYTTET

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-118 468
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-116 437
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-234 905</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2009/2010	18 900 857
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 900 857</b>

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.20/bnr.136 M. flere

Deler av tomten er festet av Nordbolig Innlandet AS.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Kostpris	41 594
	41 594
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>41 594</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-5 620 000
Nedbetalt tidligere	1 437 273
Nedbetalt i år	163 691
	-4 019 036

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-5 560 000
Nedbetalt tidligere	1 449 945
Nedbetalt i år	169 486
	-3 940 569

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 959 605</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009/2010	-7 780 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 780 000</b>

BESKYTTET

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-403
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-403</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 860
Påløpte kostnader	-907
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 767</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 780 000
Pantelån	7 959 605
Påløpte avdrag	67 395
<b>TOTALT</b>	<b>15 807 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 900 857
Tomt	59 143
<b>TOTALT</b>	<b>18 960 000</b>

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Bengt Helmersen, Dr. Wefringsveg 52

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Tormod Grinden, Dr. Wefringsveg 44

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Stine Andersen, Dr. Wefringsveg 80

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

Ann Cecilie Hansen, Dr. Wefringsveg 78

Stian Pedersen Larsen, Dr. Wefringsveg 46

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

Bengt Helmersen, Dr. Wefringsveg 52

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

Tormod Grinden, Dr. Wefringsveg 44

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

Rønnaug Haugen, Dr. Wefringsveg 84

Oddbjørn Hagen, Dr. Wefringsveg 84

I valgkomiteen for Nedre Nestad Borettslag

Bjørg Johnsen  
Kjersti Petersen

BESKYTTET

**Annen informasjon om borettslaget****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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560540. 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



4965 Nedre Nestad 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)

BESKYTTET



**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: [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.

BESKYTTET