



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NERKVERN I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 43
2317 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		334 800	334 800
Sum inntekter		334 800	334 800
Kostnader			
Lønnskostnad		18 717	19 397
Annen driftskostnad		234 027	1 196 603
Sum kostnader		252 744	1 216 000
Driftsresultat		82 056	-881 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		506	930
Sum finansinntekter		506	930
Annen finanskostnad		32 003	14 884
Sum finanskostnader		32 003	14 884
Netto finans		-31 497	-13 954
Ordinært resultat før skattekostnad		50 559	-895 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 559	-895 154
Årsresultat		50 559	-895 154
Totalresultat		50 559	-895 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 559	-895 154
Sum overføringer og disponeringer		50 559	-895 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		690 470	690 470
Sum varige driftsmidler		690 470	690 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		690 470	690 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 992	30 436
Sum fordringer		32 992	30 436
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		335 117	525 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		335 117	525 572
Sum omløpsmidler		368 109	556 008
SUM EIENDELER		1 058 578	1 246 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		338 108	388 667
Sum opptjent egenkapital		-338 108	-388 667
Sum egenkapital		-337 308	-387 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 286 987	1 317 412
Øvrig langsiktig gjeld		80 800	80 800
Sum annen langsiktig gjeld		1 367 787	1 398 212
Sum langsiktig gjeld		1 367 787	1 398 212
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		145	231
Leverandørgjeld		26 575	235 901
Annen kortsiktig gjeld		1 380	
Sum kortsiktig gjeld		28 099	236 132
Sum gjeld		1 395 886	1 634 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 058 578	1 246 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 767758

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 307 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NERKVERN I BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 43
2317 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.10.2021



Organisasjonsnr: 962 307 566
NERKVERN I BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		334 800	334 800
Sum inntekter		334 800	334 800
Kostnader			
Lønnskostnad		18 717	19 397
Annen driftskostnad		234 027	1 196 603
Sum kostnader		252 744	1 216 000
Driftsresultat		82 056	-881 200
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		506	930
Sum finansinntekter		506	930
Annen finanskostnad		32 003	14 884
Sum finanskostnader		32 003	14 884
Netto finans		-31 497	-13 954
Ordinært resultat før skattekostnad		50 559	-895 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 559	-895 154
Årsresultat		50 559	-895 154
Totalresultat		50 559	-895 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 559	-895 154
Sum overføringer og disponeringer		50 559	-895 154



Organisasjonsnr: 962 307 566
NERKVERN I BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		690 470	690 470
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		690 470	690 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 992	30 436
Sum fordringer		32 992	30 436
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		335 117	525 572
Sum omløpsmidler		368 109	556 008
SUM EIENDELER		1 058 578	1 246 477
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		338 108	388 667



Sum opptjent egenkapital	-338 108	-388 667
Sum egenkapital	-337 308	-387 867
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 286 987	1 317 412
Øvrig langsiktig gjeld	80 800	80 800
Sum annen langsiktig gjeld	1 367 787	1 398 212
Sum langsiktig gjeld	1 367 787	1 398 212
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	145	231
Leverandørgjeld	26 575	235 901
Annen kortsiktig gjeld	1 380	
Sum kortsiktig gjeld	28 099	236 132
Sum gjeld	1 395 886	1 634 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 058 578	1 246 477



Organisasjonsnr: 962 307 566
NERKVERN I 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

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Nerkværn I Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mars 2021 kl. 17:00 i Ringsaker Bibliotek, Brumunddal.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nerkværn I Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nerkvern I Borettslag
avholdes onsdag 10. mars 2021 kl. 17:00 i Ringsaker Bibliotek, Brumunddal.**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Orienteringssak: Hente inn priser for større vedlikeholdsprosjekt

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Ringsaker, 16.02.2021
Styret i Nerkvern I Borettslag

Kristine Haugen /s/ Unni Margrethe Lien /s/ Nadia Marie Kvarberg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristine Haugen	Gåsbuvegen 715
Nestleder	Unni Margrethe Lien	Møllerstuvegen 4
Styremedlem	Nadia Marie Kvarberg	Møllerstuvegen 6
Varamedlem	Torhild Jorunn Hagene	Møllerstuvegen 6
Varamedlem	Trude Jordkjend Johnsen	Møllerstuvegen 6
Varamedlem	Stein-Erik Bjønness Werven	Furnesvegen 396 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kristine Haugen Gåsbuvegen 715

Varadelegert

Unni Margrethe Lien Møllerstuvegen 4

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Nerkvern I Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Nerkvern I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962307566, og ligger i RINGSAKER kommune med følgende adresse:

Møllerstuvegen 6

Møllerstuvegen 4

Gårds- og bruksnummer:

683 86 87

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nerkvern I 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.



Styrets arbeid

I året 2020 har det vært et hvileår. Generalforsamlingen ble kansellert og det ble bare unntakssignering av styrets medlemmer. Utover dette har det kun vært mindre vedlikeholdsoppgaver.

I sommer døde gressklipperen som ble kjøpt inn i 2013 denne er blitt erstattet med en robotklipper som tar begge plenene. Samtidig ble det kjøpt inn kantklipper for å kunne ta det roboten ikke går. Dette er ett felles ansvar og holde vedlike det samme som å passe på at roboten ikke setter seg fast noe sted.

Det ble søkt om å montere varmpumpe i Møllerstuvegen 4 på høsten og saken ble behandlet og godkjent av styret.

Styret har innhentet opplysninger fra et lignende borettslag i Parkvegen 16, der de nylig er gjennomført det samme arbeidet som vi vurderer hos oss. Ramser her opp hva som er gjort i borettslaget i Parkvegen 16:

- Etterisolering
- Ny kledning
- Nye og utvidete terrasser
- Ute belysning
- Utvendig maling
- Solskjerming

Dette kostet om lag 3,2 millioner.

Dette er forarbeid for en sak til generalforsamling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 334 800,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 252 744,-.

Resultat

Årets resultat på kr 50 559,- 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 31.12.2020 kr 340 010,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nerkevren I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nerkevren I Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nerkvern I Borettslag



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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

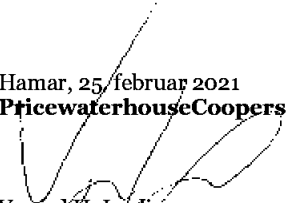
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



NERKVERN I BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 566, KUNDENR. 4798

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	319 876	187 852	319 876	340 009
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	50 559	-895 154	89 900	52 700
Tillegg for nye langsiktige lån 13	0	1 321 781	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-30 425	-294 604	0	-33 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	20 134	132 024	89 900	19 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	340 010	319 876	409 776	359 709

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	368 109	556 008
Kortsiktig gjeld	-28 099	-236 132
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	340 010	319 876



NERKVERN I BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 566, KUNDENR. 4798

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	334 800	334 800	335 000	348 000
SUM DRIFTSINNEKTER		334 800	334 800	335 000	348 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 717	-2 397	-2 500	-2 500
Styrehonorar	4	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	5	-9 100	-4 000	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-29 850	-29 035	-30 000	-31 000
Konsulenthonorar		0	-3 075	0	-3 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	6	-10 867	-980 619	-1 000	-15 000
Forsikringer		-20 859	-19 368	-21 000	-22 000
Kommunale avgifter	7	-95 077	-90 943	-98 000	-99 200
Energi/fyring		-12 560	-21 573	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 506	-35 211	-40 000	-43 000
Andre driftskostnader	8	-12 607	-11 178	-15 000	-14 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-252 744	-1 216 000	-245 100	-268 300
DRIFTSRESULTAT		82 056	-881 200	89 900	79 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	506	930	0	0
Finanskostnader	10	-32 003	-14 884	0	-27 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 497	-13 954	0	-27 000
ÅRSRESULTAT		50 559	-895 154	89 900	52 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-506 487		
Udekket tap		0	-388 667		
Reduksjon udekket tap		50 559	0		



NERKVERN I BORETTSLAG ORG.NR. 962 307 566, KUNDENR. 4798

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	610 271	610 271
Tomt		80 199	80 199
SUM ANLEGGSMIDLER		690 470	690 470
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 992	30 436
Driftskonto OBOS-banken		253 458	444 304
Sparekonto OBOS-banken		81 659	81 268
SUM OMLØPSMIDLER		368 109	556 008
SUM EIENDELER		1 058 578	1 246 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	12	-338 108	-388 667
SUM EGENKAPITAL		-337 308	-387 867
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 286 987	1 317 412
Borettsinnskudd	14	80 800	80 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 367 787	1 398 212
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 575	235 901
Påløpte renter		145	231
Annen kortsiktig gjeld	15	1 380	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 099	236 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 058 578	1 246 477
Pantstillelse	16	1 430 800	1 430 800
Garantiansvar		0	0
	Ringsaker, 16.02.2021		
	Styret i Nerkvern I Borettslag		
Kristine Haugen /s/	Nadia Marie Kvarberg /s/	Unni Margrethe Lien /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	294 864
Kabel-tv avgift	39 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	334 800

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 397
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	680
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 717

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 17 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 100.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 867

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 428
Vann- og avløpsavgift	-39 464
Feieavgift	-2 835
Renovasjonsavgift	-26 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-95 077

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-6 990
Snørydding	-3 460
Porto	-97
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 607

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	391
SUM FINANSINNTEKTER	506

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 186
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 817
SUM FINANSKOSTNADER	-32 003

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960/1961.	588 129
Tilgang 1999	22 142
SUM BYGNINGER	610 271

Tomten ble kjøpt i 1960/1961.

Gnr.683/bnr.86 M. flere

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

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 321 781
Nedbetalt tidligere	4 369
Nedbetalt i år	30 425
	-1 286 987

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 286 987
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960/1961	-80 800
-----------------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD	-80 800
----------------------------	----------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 380
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 380
-----------------------------------	---------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	80 800
Pantelån	1 286 987
TOTALT	1 367 787

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	610 271
Tomt	80 199
TOTALT	690 470



4. INNKOMNE FORSLAG

Orienteringssak til generalforsamling

Sak: Styret henter inn priser for større vedlikeholdsprosjekt.

Styret: (Kristine Haugen, Unni Margrete Lien og Nadia Marie Kvarberg)

Styret er enige om at det er behov for større vedlikehold av bygningsmassen. Styret ser behov for og foreslår å gjennomføre disse tiltakene:

- Etterisolering
- Ny kledning
- Nye vinduer og terrassedører
- Nye og utvidete terrasser
- Ute belysning
- Utvendig maling

Dette med et kostnadstak på ca. 3,5 millioner.

Styret henter også pris på kun det mest nødvendige av vedlikehold som omfatter:

- Etterisolering
- Ny kledning
- Nye vinduer
- Utvendig maling

Dette med et kostnadstak på ca. 2,5 millioner.

Dette er tiltak som er nødvendig og vil medføre økning i felleskostnadene. Vi i styret tar utgangspunkt i at dette vil utgjøre ca. en økning på 50%. Dette vil si:

Leilighet	Nåværende felleskostnader	Etter økning
De minste leilighetene	3150,-	4725,-
De største leilighetene	3598,-	5397,-

Når styret har samlet inn priser på disse 2 alternativene, må det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling for å fatte vedtak om hvilket alternativ vi går for og det å ta opp lån til prosjektet.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560744. 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Rehabilitering av tak	
2014	Nye brannslukkere i alle leiligheter	
2014	trådløse røykvarslere	montert i fellesarealene
2013	Nye sotluker i kjeller på begge hus	
2013	Nytt postkassestativ	
2013	Ny plenklipper	
2011	Malt og skiftet belegg i gangene	
2011	Malt alle bygninger utvendig	
2010	Nye verandadører i 2. etg begge husene	
2008	Nye innvendige dører	
2006	Oppgradering av sikringsskap	
1999	Nytt inngangsparti	