



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 893 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		952 896	952 896
Sum inntekter		952 896	952 896
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	15 974
Annen driftskostnad		762 081	663 034
Sum kostnader		784 901	679 008
Driftsresultat		167 995	273 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 940	676
Sum finansinntekter		1 940	676
Annen finanskostnad		126 385	76 257
Sum finanskostnader		126 385	76 257
Netto finans		-124 445	-75 581
Ordinært resultat før skattekostnad		43 550	198 307
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 550	198 307
Årsresultat		43 550	198 307
Totalresultat		43 550	198 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 550	198 307
Sum overføringer og disponeringer		43 550	198 307



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 567 122	9 567 122
Sum varige driftsmidler		9 567 122	9 567 122
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 084	
Sum finansielle anleggsmidler		15 084	0
Sum anleggsmidler		9 582 206	9 567 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 532	23 898
Sum fordringer		14 532	23 898
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		235 417	468 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 417	468 530
Sum omløpsmidler		249 949	492 428
SUM EIENDELER		9 832 155	10 059 550

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 409 316	4 365 766
Sum opptjent egenkapital		4 409 316	4 365 766
Sum egenkapital		4 410 716	4 367 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 993 769	4 227 307
Øvrig langsiktig gjeld		1 415 009	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 408 778	5 627 307
Sum langsiktig gjeld		5 408 778	5 627 307
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		997	285
Leverandørgjeld		11 664	64 792
Sum kortsiktig gjeld		12 661	65 077
Sum gjeld		5 421 439	5 692 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 832 155	10 059 550



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463975

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 893 714
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYDALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 951 893 714
NYDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		952 896	952 896
Sum inntekter		952 896	952 896
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	15 974
Annen driftskostnad		762 081	663 034
Sum kostnader		784 901	679 008
Driftsresultat		167 995	273 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 940	676
Sum finansinntekter		1 940	676
Annen finanskostnad		126 385	76 257
Sum finanskostnader		126 385	76 257
Netto finans		-124 445	-75 581
Ordinært resultat før skattekostnad		43 550	198 307
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 550	198 307
Årsresultat		43 550	198 307
Totalresultat		43 550	198 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 550	198 307
Sum overføringer og disponeringer		43 550	198 307



Organisasjonsnr: 951 893 714
NYDALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 567 122	9 567 122
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		15 084	0
Sum anleggsmidler		9 582 206	9 567 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		14 532	23 898
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 417	468 530
Sum omløpsmidler		249 949	492 428
SUM EIENDELER		9 832 155	10 059 550
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4 409 316	4 365 766
Sum opptjent egenkapital	4 409 316	4 365 766
Sum egenkapital	4 410 716	4 367 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 993 769	4 227 307
Øvrig langsiktig gjeld	1 415 009	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 408 778	5 627 307
Sum langsiktig gjeld	5 408 778	5 627 307
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	997	285
Leverandørgjeld	11 664	64 792
Sum kortsiktig gjeld	12 661	65 077
Sum gjeld	5 421 439	5 692 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 832 155	10 059 550



Organisasjonsnr: 951 893 714
NYDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

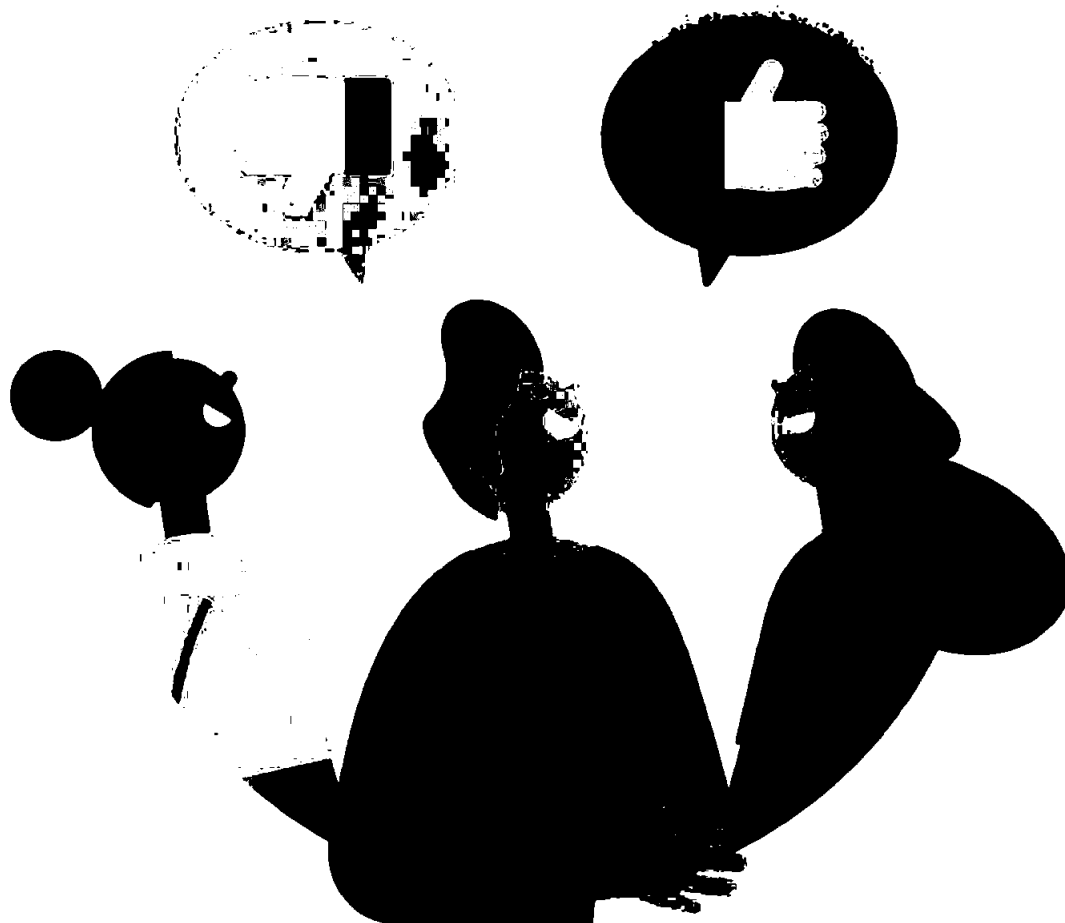
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

4773 Nydalen Borettslag





Til andelseierne i Nydalen Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nydalen 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nydalen Borettslag
avholdes tirsdag 23. mai 2023 kl. 18:00, ute på fellesområdet**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av 2 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 17.04.2023
Styret i Nydalen Borettslag

Torild Hansen /s/

Halvor Andresen /s/

Gregory Mirutenko /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torild Hansen	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Halvor Andresen	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Gregory Mirutenko	Valgt i 2022 for 2 år
Varamedlem	Heidi Solem	Valgt i 2022 for 1 år
Varamedlem	Aina Svenning	Valgt i 2022 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torild Hansen

Varadelegert

Gregory Mirutenko

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nydalen Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Nydalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951893714, og ligger i STANGE kommune

Gårds- og bruksnummer:

93 340

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Vi har avholdt fem styremøter og hatt to møter med Kirsten på OBOS.

I august-22 ble det en vanninntrenging i kjelleren til nr.54. Forsikringen dekket disse skadene innvendig. Ute medførte det til at vi hadde en rørkartlegging av Flagstad kr. 21.368,00 som ble refundert av forsikringsselskapet.

Vi måtte også utbedre kummen på utsiden og vi valgte å etablere en ny kum og legge ned en rist for å fordrøye og innfiltrere fremtidige store nedbørsmengder, for å unngå flere vanninntrengninger. Dette medførte en kostnad på kr. 141.163,75.- som igjen reduserte forsikringspremien med kr. 3.362,- for inneværende år.

Spindelforlenger/gategutt har også blitt byttet på utsiden av gjerdet sørvest, kr.30.003,75.

Vi har fått godkjenning av Stange kommune til elbilparkering på vår eiendom nordøst. Vi har også innhentet tilbud på innstallering av elbillading på tre alternative steder; i garasjen, ved garasjene og på eiendom nordøst.

Avtalen med Telenor i forhold til tv/bredbånd ble reforhandlet til en lavere pris.

Det har blitt kjøpt inn beis.

Plantet 4 trær - 2 på hjørnet sørøst og 2 på midtrabatten.

Vi har også hatt en dugnad i begynnelsen på mai for å rake, koste og rydde opp. Dette ble avsluttet med grilling av pølser.

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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 2023

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

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er budsjettet med kr 60 000 i eiendomsskatt, kr 130 000 i vann- og avløpsavgift, kr 6 000 i feieavgift og kr 70 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Nydalen Borettslag har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nydalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nydalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



NYDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 893 714, KUNDENR. 4773

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	427 351	455 972	427 351	237 288
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	43 550	198 307	166 726	244 570
Tillegg for nye langsiktige lån	13 340	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -233 878	-226 928	-243 000	-216 000
Innsk. øremerk. bankkto	-75	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-190 063	-28 621	-76 274	28 570
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	237 288	427 351	351 077	265 858

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	249 949	492 428
Kortsiktig gjeld	-12 661	-65 077
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	237 288	427 351



NYDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 893 714, KUNDENR. 4773

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	952 896	952 896	953 000	1 001 000
SUM DRIFTSINNEKTER		952 896	952 896	953 000	1 001 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-1 974	-1 974	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-14 000	-14 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-5 100	-4 800	-5 500	-7 300
Forretningsførerhonorar		-50 715	-49 240	-50 500	-53 500
Konsulenthonorar	6	-5 859	-13 583	-4 500	-6 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-268 357	-178 294	-252 000	-52 000
Forsikringer		-76 622	-72 139	-72 000	-82 000
Kommunale avgifter	8	-244 068	-230 317	-261 000	-266 000
Energi/fyring		-2 000	-771	0	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 866	-93 071	-96 000	-87 200
Andre driftskostnader	9	-16 694	-18 020	-26 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-784 901	-679 008	-786 274	-593 800
DRIFTSRESULTAT		167 995	273 888	166 726	407 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 940	676	0	0
Finanskostnader	11	-126 385	-76 257	0	-162 630
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 445	-75 581	0	-162 630
ÅRSRESULTAT		43 550	198 307	166 726	244 570
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		43 550	198 307		



NYDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 893 714, KUNDENR. 4773

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 465 887	9 465 887
Tomt		101 235	101 235
Miljøbankkonto, øremerket		15 084	0
SUM ANLEGGSMIDLER		9 582 206	9 567 122
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		14 532	23 898
Driftskonto OBOS-banken		220 156	153 994
Sparekonto OBOS-banken		14 098	312 476
Innestående i andre banker		1 163	2 061
SUM OMLØPSMIDLER		249 949	492 428
SUM EIENDELER		9 832 155	10 059 550



13

Nydalens Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		4 409 316	4 365 766
SUM EGENKAPITAL		4 410 716	4 367 166

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 993 769	4 227 307
Borettsinnskudd	14	1 400 000	1 400 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	15 009	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 408 778	5 627 307

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		11 664	64 793
Påløpte renter		997	285
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 661	65 077

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 832 155	10 059 550
---------------------------------	--	------------------	-------------------

Pantstillelse	16	6 730 000	6 730 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.04.2023
Styret i Nydalens Borettslag

Torild Hansen /s/

Halvor Andresen /s/

Gregory Mirutenko /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.

INTEKTER

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	952 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	952 896

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 knyttes seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 859
SUM KONSULENTHONORAR	-5 859

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 941
Drift/vedlikehold VVS	-61 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 479
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-805
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-268 357

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-57 439
Vann- og avløpsavgift	-115 680
Feieavgift	-5 129
Renovasjonsavgift	-65 820
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 068

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-12 063
Andre fremmede tjenester	-215
Trykksaker	-241
Andre kontorkostnader	-1 031
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-1 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 694

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	243
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 697
SUM FINANSINNTEKTER	1 940

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-114 092
Renter og gebyr på lån i DNB	-12 124
Andre rentekostnader	-169
SUM FINANSKOSTNADER	-126 385

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	3 672 727
Tilgang 2007	5 627 522
Tilgang 1987	146 453
Tilgang 1989	19 185
SUM BYGNINGER	9 465 887

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.93/bnr.340

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,16 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2006	-5 880 000
	2 039 229
Nedbetalt i år	213 311
	-3 627 460

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007	-625 000
Nedbetalt tidligere	238 464
Nedbetalt i år	20 227
	-366 309
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 993 769

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-1 400 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 400 000



NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-15 009
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-15 009

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 400 000
Pantelån	3 993 769
TOTALT	5 393 769

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

Bygninger	9 465 887
Tomt	101 235
TOTALT	9 567 122



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560717. 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

2015 - 2015 Rehabilitering piper





OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.