



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 512 588  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN  
Forretningsadresse: Gunnar Schjelderups vei 13A  
0485 OSLO

### 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: Jan Henrik Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### 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, 26.05.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Leieinntekt fast eiendom                      |      | 48 643 794        | 46 135 690        |
| Annen driftsinntekt                           |      | 298 665           | 394 944           |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>48 942 460</b> | <b>46 530 633</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                  | 2    | 4 721 389         | 4 255 999         |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3    | 5 526 860         | 5 526 860         |
| Annen driftskostnad                           |      | 10 889 062        | 11 288 279        |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>21 137 311</b> | <b>21 071 138</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>27 805 149</b> | <b>25 459 496</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 323 836           | 569 165           |
| Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler       |      |                   | 2 888             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>323 836</b>    | <b>572 053</b>    |
| Annen rentekostnad                            |      | 7 733 757         | 8 189 911         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>7 733 757</b>  | <b>8 189 911</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-7 409 921</b> | <b>-7 617 859</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 8    | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      | 20 395 228        | 17 841 637        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note    | 2021               | 2020               |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |         |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>  |         |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |         |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |         |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom                         |         | 401 895 248        | 394 326 691        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          | 3       | 1 310 183          | 1 569 283          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              | 3, 4    | <b>403 205 430</b> | <b>395 895 974</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |         |                    |                    |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7, 9    |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer                                | 4, 7, 9 |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |         | <b>403 205 430</b> | <b>395 895 974</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |         |                    |                    |
| <b>Varer</b>  |         |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>   |         |                    |                    |
| Kundefordringer   | 5       | 68 917             | 142 319            |
| Andre kortsiktige fordringer                                |         | 289 918            | 30 754             |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |         | <b>358 835</b>     | <b>173 073</b>     |
| <b>Investeringer</b>  |         |                    |                    |
| Påløpte inntekter   | 9       | 360 317            | 351 941            |
| <b>Sum investeringer</b>                                    |         | <b>360 317</b>     | <b>351 941</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |         |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                | 6       | 90 100 835         | 81 056 386         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |         | <b>90 100 835</b>  | <b>81 056 386</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |         | <b>90 819 988</b>  | <b>81 581 401</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |         | <b>494 025 419</b> | <b>477 477 375</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2021               | 2020               |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Stiftelseskapital                     |      | 200 000            | 200 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>200 000</b>     | <b>200 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                     |      | 193 114 555        | 172 719 327        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>193 114 555</b> | <b>172 719 327</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                | 8    | <b>193 314 555</b> | <b>172 919 327</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 4    | 291 990 944        | 297 207 804        |
| Langsiktig konserngjeld               | 4    |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>291 990 944</b> | <b>297 207 804</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>291 990 944</b> | <b>297 207 804</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                       |      | 893 378            | 326 374            |
| Skyldig offentlige avgifter           |      | 52 881             | 50 182             |
| Annen kortsiktig gjeld                | 7    | 7 773 662          | 6 973 688          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>8 719 920</b>   | <b>7 350 244</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>300 710 864</b> | <b>304 558 048</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>494 025 419</b> | <b>477 477 375</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 621048

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 512 588  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN  
Forretningsadresse: Gunnar Schjelderups vei 13A  
0485 OSLO

#### 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: Jan Henrik Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

#### 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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 976 512 588  
BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Leieinntekt fast eiendom                      |      | 48 643 794        | 46 135 690        |
| Annen driftsinntekt                           |      | 298 665           | 394 944           |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>48 942 460</b> | <b>46 530 633</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                  | 2    | 4 721 389         | 4 255 999         |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3    | 5 526 860         | 5 526 860         |
| Annen driftskostnad                           |      | 10 889 062        | 11 288 279        |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>21 137 311</b> | <b>21 071 138</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>27 805 149</b> | <b>25 459 496</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 323 836           | 569 165           |
| Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler       |      |                   | 2 888             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>323 836</b>    | <b>572 053</b>    |
| Annen rentekostnad                            |      | 7 733 757         | 8 189 911         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>7 733 757</b>  | <b>8 189 911</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-7 409 921</b> | <b>-7 617 859</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 8    | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      | 20 395 228        | 17 841 637        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |



Organisasjonsnr: 976 512 588  
BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |             |                    |                    |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom |             | 401 895 248        | 394 326 691        |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr | 3           | 1 310 183          | 1 569 283          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         | <b>3, 4</b> | <b>403 205 430</b> | <b>395 895 974</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|   |         |                    |                    |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 7, 9    |                    |                    |
| Andre langsiktige<br>fordringer                                   | 4, 7, 9 |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |         | <b>403 205 430</b> | <b>395 895 974</b> |

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                                 |   |                |                |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|
| Kundefordringer                 | 5 | 68 917         | 142 319        |
| Andre kortsiktige<br>fordringer |   | 289 918        | 30 754         |
| <b>Sum fordringer</b>           |   | <b>358 835</b> | <b>173 073</b> |

#### Investeringer

|                          |   |                |                |
|--------------------------|---|----------------|----------------|
| Påløpte inntekter        | 9 | 360 317        | 351 941        |
| <b>Sum investeringer</b> |   | <b>360 317</b> | <b>351 941</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   | 6 | 90 100 835        | 81 056 386        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |   | <b>90 100 835</b> | <b>81 056 386</b> |

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>90 819 988</b> | <b>81 581 401</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>494 025 419</b> | <b>477 477 375</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



|                                   |          |                    |                    |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Stiftelseskapital                 |          | 200 000            | 200 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>200 000</b>     | <b>200 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |          | 193 114 555        | 172 719 327        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>193 114 555</b> | <b>172 719 327</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>8</b> | <b>193 314 555</b> | <b>172 919 327</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Annen langsiktig gjeld            |          |                    |                    |
| Gjeld til                         |          |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 4        | 291 990 944        | 297 207 804        |
| Langsiktig konserngjeld           | 4        |                    |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>291 990 944</b> | <b>297 207 804</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>291 990 944</b> | <b>297 207 804</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |          | 893 378            | 326 374            |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 52 881             | 50 182             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 7        | 7 773 662          | 6 973 688          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>8 719 920</b>   | <b>7 350 244</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>300 710 864</b> | <b>304 558 048</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>494 025 419</b> | <b>477 477 375</b> |



Organisasjonsnr: 976 512 588  
BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

4.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til styret i Boligstiftelsen Nydalen

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Boligstiftelsen Nydalens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dens 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 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 stiftelsen 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.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 stiftelsens 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodo    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

Penneo Dokumentnr: SUEO1-CEP8C-LZC10-G: D48-QEMLZ-Q57AB



håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av stiftelsens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om stiftelsens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at stiftelsen ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Oslo, 1. juli 2022  
KPMG AS

Ole Christian Fongaard  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-07-01 13:24:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SUEO1-CEP8C-LZC10-GjD48-QEMLZ-Q57AB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# ÅRSREGNSKAP

2021

Pemso Dokumentnøkkel: 1PKG8-05NSA-VBEFN-MATEL-1ANOE-TQXB

## Boligstiftelsen Nydalen

Organisasjonsnummer: 976 512 588



## ÅRSBERETNING FOR 2021 BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN

### VIRKSOMHETENS ART

Boligstiftelsen Nydalen (BSN) er en frittstående privat stiftelse. Stiftelsens formål er å skaffe rimelige boliger, fortrinnsvis til studentene ved Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Stiftelsens totale bygningsmasse er på 24.000 m<sup>2</sup>, og består av 598 boliger for totalt 661 studenter. Alle boligene er samlet i Gunnar Schjelderupsvei 13A, B og C i Oslo.

2021 var andre år med pandemien og har påvirket BSN i form av endret driftsform, og avlyst sommerskole. Vi har tilstrebet å holde en så stabilt og balansert driftsform som mulig. Smittevern, for beboerne og ansatte samt hjemmekontor har vært initiert. Den planmessige oppussingen av leilighetene er gjennomført i henhold til budsjett og tidsplan.

Til tross for pandemien i 2021 har virksomheten oppnådd god drift, oppgradering av boligene samt arbeidet med å utvikle nabotomten til nye studentboliger. Dette er i tråd med Stiftelsens finansielle og langsiktige mål om å sikre gode og attraktive boliger for studenter.

Det har vært godt belegg på hyblene gjennom hele året. Det er utført arbeid som sikrer opprettholdelse av anleggets og bygningenes nåværende standard. Det har i 2021 ikke vært kostnader knyttet til FoU.

### FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningen ligger resultatprognoser for 2022. Stiftelsen har en god økonomisk og finansiell stilling.

### ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet var på 11 dagsverk i 2021. Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store person- eller materielle skader i løpet av året. Det har vært 10 ansatte i 2021, hvorav 8 deltidsansatte. Det er samlet utført 4 årsverk. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

### STYRETS SAMMENSETNING OG GODTGJØRELSE

Det ble i 2021 avholdt 6 styremøter. For styrearbeid i 2021 ble det utbetalt NOK 223.461,- i godtgjørelser.

I tillegg er det utbetalt godtgjørelse til styremedlem Rolf Holm med NOK 45.000,- eks. mva for arbeid utover styreverv knyttet til nytt studentboligprosjekt.

Daglig leder har deltatt på alle styremøtene.

### INTERN - KONTROLL OG KVALITETSSIKRING

Intern-kontroll, kvalitetssikring, avviksbehandling og systemforbedringer av datasystemer har vært prioritert i 2021.

### ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret anser at den løpende økonomistyringen har vært god, og daglig leder har løpende orientert styret om situasjonen. Takket være høyt belegg og god styring er det oppnådd et



godt økonomisk resultat for 2021. Omsetningen i 2021 var NOK 48 942 460 (NOK 46 530 633 i 2020), og resultatet for 2021 ble NOK 20 395 228. Det er i 2021 benyttet NOK 496 335,- til nytt studentboligprosjektet og NOK 11 542 222 til oppgradering av bygninger og leiligheter.

Overskuddet for 2021 ble i sin helhet overført til annen egenkapital.

## LIKESTILLING

Stiftelsen har kjønns sammensetning som følger: I styret var det pr. 31.12.21. 1 kvinne og 4 menn. For de ansatte er fordelingen 3 kvinner og 4 menn. Styret er klar over samfunnets forventning vedrørende likestilling, og tilstreber å etterfølge dette på sikt.

## MILJØRAPPORTERING

Styret anser at man i 2021 ikke har hatt forurensende hendelser. Miljøtiltak: Kildesortering av papp, papir, metall og glass for resirkulering.

I styret for Boligstiftelsen Nydalen  
Oslo, den 25. april 2022

Mike Lauritz Bugge-Erlingsen  
Styreleder

Rolf Th. Holm

Marius Eriksen

Tanweer Akram

Stine Reistad Fossheim

Jan Henrik Ruud  
Daglig leder



## Resultatregnskap

Boligstiftelsen Nydalen

| Driftsinntekter og driftskostnader        | Note     | 2021              | 2020              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekt fast eiendom                  |          | 48 643 794        | 46 135 690        |
| Annen driftsinntekt                       |          | 298 665           | 394 944           |
| <b>Sum inntekter</b>                      |          | <b>48 942 460</b> | <b>46 530 633</b> |
| Lønnskostnad                              | 2        | 4 721 389         | 4 255 999         |
| Avskrivning på varige driftsmidler        | 3        | 5 526 860         | 5 526 860         |
| Annen driftskostnad                       |          | 10 889 062        | 11 288 279        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |          | <b>21 137 311</b> | <b>21 071 138</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |          | <b>27 805 149</b> | <b>25 459 496</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |          |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |          | 323 836           | 569 165           |
| Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler    |          | 0                 | 2 888             |
| Annen rentekostnad                        |          | 7 733 757         | 8 189 911         |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |          | <b>-7 409 921</b> | <b>-7 617 859</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        | <b>8</b> | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |          |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital              |          | 20 395 228        | 17 841 637        |
| <b>Sum overføringer</b>                   |          | <b>20 395 228</b> | <b>17 841 637</b> |

Pemneo Dokumentnøkkel: 1PKG8-05NSA-VBEFN-MATEL-1ANOE-TQJXB



## Balanse

Boligstiftelsen Nydalen

| Eiendeler                           | Note        | 2021               | 2020               |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |             |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |             |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom |             | 401 895 248        | 394 326 691        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr  | 3           | 1 310 183          | 1 569 283          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      | <b>3, 4</b> | <b>403 205 430</b> | <b>395 895 974</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>    |             |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |             | <b>403 205 430</b> | <b>395 895 974</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |             |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                   |             |                    |                    |
| Kundefordringer                     | 5           | 68 917             | 142 319            |
| Andre kortsiktige fordringer        |             | 289 918            | 30 754             |
| <b>Sum fordringer</b>               |             | <b>358 835</b>     | <b>173 073</b>     |
| Påløpte inntekter                   | 9           | 360 317            | 351 941            |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        | 6           | 90 100 835         | 81 056 386         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |             | <b>90 819 988</b>  | <b>81 581 401</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                |             | <b>494 025 419</b> | <b>477 477 375</b> |

Boligstiftelsen Nydalen

Side 3

Pemco Dokumentnøkkel: 1PKG8-05NSA-VBEPN-MATEL-1ANOE-TQXB



## Balanse

Boligstiftelsen Nydalen

| Egenkapital og gjeld              | Note     | 2021               | 2020               |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |          |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Stiftelseskapital                 |          | 200 000            | 200 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <u>200 000</u>     | <u>200 000</u>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |          | 193 114 555        | 172 719 327        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <u>193 114 555</u> | <u>172 719 327</u> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>8</b> | <u>193 314 555</u> | <u>172 919 327</u> |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 4        | 291 990 944        | 297 207 804        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <u>291 990 944</u> | <u>297 207 804</u> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |          | 893 378            | 326 374            |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 52 881             | 50 182             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 7        | 7 773 662          | 6 973 688          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <u>8 719 920</u>   | <u>7 350 244</u>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <u>300 710 864</u> | <u>304 558 048</u> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |          | <u>494 025 419</u> | <u>477 477 375</u> |

Oslo, 25.04.2022

Styret i Boligstiftelsen Nydalen

\_\_\_\_\_  
Mike Lauritz Bugge-Erlingsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Rolf Thorben Holm  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marius Eriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tanweer Akram  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stine Reistad Fossheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Henrik Ruud  
Daglig leder

Boligstiftelsen Nydalen

Side 4

Pemco Dokumentnøkkel: 1PKG8-05NSA-VBEFN-MATEL-1ANOE-TQXB



## Boligstiftelsen Nydalen

Regnskapet og notene omfatter Boligstiftelsen Nydalen sin virksomhet i Gunnar Schjelderups vei 13A i Nydalen i Oslo.

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge gjeldende pr. 31. desember 2021.

Stiftelsen er ikke skattepliktig

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til utleievirksomheten og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. For omløpsmidler er virkelig verdi salgsværdien på et fremtidig salgstidspunkt med fradrag for salgskostnader.

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid. Se nærmere beskrivelse i note 3.

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Med unntak av de forhold som er særskilt angitt ovenfor benytter selskapet regnskapslovens hovedbestemmelser med hensyn til vurderingsregler.

Pemneo Dokumentnøkkel: 1PKG8-05NSA-VBEFN-MATEL-1ANOE-TQXB



## Boligstiftelsen Nydalen

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| <b>Lønnskostnader</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Lønninger             | 3 723 431        | 3 358 758        |
| Arbeidsgiveravgift    | 575 148          | 521 316          |
| Pensjonskostnader     | 355 632          | 318 810          |
| Andre ytelser         | 67 177           | 57 115           |
| <b>Sum</b>            | <b>4 721 389</b> | <b>4 255 999</b> |

Selskapet har i 2021 sysselsatt 4 årsverk.



## Boligstiftelsen Nydalen

### Note 3 Anleggsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

I 2007 ble det utarbeidet en rapport fra Multiconsult over forventet vedlikeholdsbehov for bygningsmassen.

Årlig vedlikeholdsbehov pr. år basert på et 30 års perspektiv ble beregnet til kr 4.470.000.

Årlig avskrivning av bygningsmassen er beregnet til samme beløp.

Multiconsults rapport beregner vedlikeholdsbehovet for inventar og driftsmidler til kr. 1.056.860.

Årlige avskrivninger er justert til dette beløpet.

|                                       | Møbler,<br>utstyr Data,<br>vaskem | Bygninger          | Tomt vei &<br>Parkanl. | Anlegg<br>under<br>utførelse | Sum                |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.21         | 17 748 620                        | 366 623 616        | 80 242 253             | 12 551 065                   | 477 165 553        |
| Tilgang kjøpte driftsmidler           | 797 759                           | 11 542 221         |                        | 496 335                      | 12 836 316         |
| Avgang i året                         |                                   |                    |                        |                              | 0                  |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.21</b>      | <b>18 546 379</b>                 | <b>378 165 837</b> | <b>80 242 253</b>      | <b>13 047 400</b>            | <b>490 001 869</b> |
| Akkumulerte avskrivninger<br>31.12.21 | 17 236 196                        | 69 560 242         |                        |                              | 86 796 438         |
| <b>Bokført verdi 31.12.21</b>         | <b>1 310 183</b>                  | <b>308 605 595</b> | <b>80 242 253</b>      | <b>13 047 400</b>            | <b>403 205 431</b> |
| Årets ordinære avskrivninger          | 1 056 860                         | 4 470 000          |                        |                              | 5 526 860          |
| Avskrivningsplan                      | 20 %                              | 2 %                | 0 %                    | 0 %                          |                    |

### Note 4 Langsiktig gjeld

|   | 2021               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b> |                    |                    |
| Gjeld til Husbanken                                 | 291 990 944        | 297 207 804        |
| <b>Sum</b>  | <b>291 990 944</b> | <b>297 207 804</b> |
| Bygninger inkl. tomt                                | 403 205 430        | 395 895 974        |
| <b>Sum</b>  | <b>403 205 430</b> | <b>395 895 974</b> |

### Note 5 Kundefordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventet tap.

|   | 2021          | 2020           |
|---|---------------|----------------|
| Kundefordringer til pålydende                     | 137 834       | 284 638        |
| Avsetning til tap                                 | 68 917        | 142 319        |
| <b>Balanseført verdi av kundefordringer 31.12</b> | <b>68 917</b> | <b>142 319</b> |



## Boligstiftelsen Nydalen

### Note 6 Bundne midler

|                            | 2021     | 2020      |
|----------------------------|----------|-----------|
| Bundne skyldig skattetrekk | 0        | 28        |
| <b>Sum</b>                 | <b>0</b> | <b>28</b> |

### Note 7 Annen kortsiktig gjeld

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Herav gjelder:                                 |                  |                  |
| Påløpt lønn og feriepenge                      | 374 997          | 355 903          |
| Påløpte rentekostnader                         | 650 568          | 660 359          |
| Mottatt depositum for leie av bolig og garasje | 4 380 871        | 3 813 175        |
| Forskuddsbetalt husleie                        | 2 367 226        | 2 144 251        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>7 773 662</b> | <b>6 973 688</b> |

Forskuddsbetalt husleie relaterer seg til fakturert husleie i desember for januar etterfølgende år. Totalt beløp for 2022 som er innbetalt per 31.12.2021 er 2 367 226.

### Note 8 Egenkapital

|                      | Stiftelseskapital | Annen egenkapital  | Sum egenkapital    |
|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Pr 01.01.2021        | 200 000           | 172 719 327        | 172 919 327        |
| Årets resultat       |                   | 20 395 228         | 20 395 228         |
| <b>Pr 31.12.2021</b> | <b>200 000</b>    | <b>193 114 555</b> | <b>193 314 555</b> |

### Note 9 Påløpne inntekter

|                   | 2021           | 2020           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Påløpne inntekter | 360 317        | 351 941        |
| <b>Sum</b>        | <b>360 317</b> | <b>351 941</b> |

Påløpne inntekter relateres hovedsakelig til strømkostnader for november og desember som faktureres januar etterfølgende år.



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Tanweer Akram

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1926553

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-05-12 12:01:45 UTC



## Rolf Thorben Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-633492

IP: 91.189.xxx.xxx

2022-05-12 19:03:31 UTC



## Marius Eriksen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1533040

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-05-13 07:46:28 UTC



## Jan Henrik Ruud

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-2340530

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-14 13:29:44 UTC



## Mike Lauritz Bugge-Erlingsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-878720

IP: 80.203.xxx.xxx

2022-05-15 21:45:34 UTC



## Stine Reistad Fossheim

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-3856536

IP: 144.164.xxx.xxx

2022-05-16 09:19:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1PKG8-05NSA-VBEPN-MATEL-TANOE-TQJXB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>