



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 700 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 214 165	5 510 230
Sum inntekter		6 214 165	5 510 230
Kostnader			
Lønnskostnad		275 250	136 920
Annen driftskostnad		5 078 155	4 244 254
Sum kostnader		5 353 405	4 381 174
Driftsresultat		860 760	1 129 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 697	3 390
Sum finansinntekter		1 697	3 390
Annen finanskostnad		75	968
Sum finanskostnader		75	968
Netto finans		1 622	2 422
Ordinært resultat før skattekostnad		862 382	1 131 478
Ordinært resultat etter skattekostnad		862 382	1 131 478
Årsresultat		862 382	1 131 478
Totalresultat		862 382	1 131 478
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		862 382	1 131 478
Sum overføringer og disponeringer		862 382	1 131 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		296 585	
Sum varige driftsmidler		296 585	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		296 585	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 754	140
Andre fordringer		335 268	490 547
Sum fordringer		342 022	490 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 209 879	1 657 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 209 879	1 657 558
Sum omløpsmidler		2 551 901	2 148 245
SUM EIENDELER		2 848 486	2 148 245

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 492 990	1 630 608
Sum opptjent egenkapital		2 492 990	1 630 608
Sum egenkapital		2 492 990	1 630 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		219 780	328 640
Annen kortsiktig gjeld		135 716	188 997
Sum kortsiktig gjeld		355 496	517 637
Sum gjeld		355 496	517 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 848 486	2 148 245



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535396

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 700 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 921 700 342
NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 214 165	5 510 230
Sum inntekter		6 214 165	5 510 230
Kostnader			
Lønnskostnad		275 250	136 920
Annen driftskostnad		5 078 155	4 244 254
Sum kostnader		5 353 405	4 381 174
Driftsresultat		860 760	1 129 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 697	3 390
Sum finansinntekter		1 697	3 390
Annen finanskostnad		75	968
Sum finanskostnader		75	968
Netto finans		1 622	2 422
Ordinært resultat før skattekostnad		862 382	1 131 478
Ordinært resultat etter skattekostnad		862 382	1 131 478
Årsresultat		862 382	1 131 478
Totalresultat		862 382	1 131 478
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		862 382	1 131 478
Sum overføringer og disponeringer		862 382	1 131 478



Organisasjonsnr: 921 700 342
NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		296 585	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		296 585	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		6 754	140
Andre fordringer			
		335 268	490 547
Sum fordringer		342 022	490 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 209 879	1 657 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 209 879	1 657 558
Sum omløpsmidler		2 551 901	2 148 245
SUM EIENDELER		2 848 486	2 148 245
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 492 990	1 630 608
Sum opptjent egenkapital	2 492 990	1 630 608
Sum egenkapital	2 492 990	1 630 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	219 780	328 640
Annen kortsiktig gjeld	135 716	188 997
Sum kortsiktig gjeld	355 496	517 637
Sum gjeld	355 496	517 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 848 486	2 148 245



Organisasjonsnr: 921 700 342
NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

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



Årsmøte 2021

Nybyen Økern Nord Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 27. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nybyen Økern Nord Sameie. Avstemningen åpner 20. april kl. 19:30 og lukker 27. april kl. 19:30. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7704>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Etable Petanque bane i sameiet
6. Vaskestasjon for sykkel
7. Etablere Facebookside for Nybyen Nord
8. Installere helautomatisk bom inn på fellesområdet
9. Valg av tillitsverv

Med vennlig hilsen,

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Karl Erik Rønstad

Nina Cecilie Olkvam

Ellen-Kristin Raasok

Knut Thorstensen

Petter Trobe



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kjetil Jensen (Mørtelverksbakken 31)

Per-Ivar Mikkelsen (Mørtelverksbakken 19)



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000

Styrets innstilling

Det har vært stor arbeidsbelastning på styret dette året på grunn av garantioppfølginger opp mot Selvaag Bolig. Styret består nå også av et medlem mer enn i perioden 2019-2020.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 275.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.
- b) Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at fjorårets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7704 Nybyen Økern Nord.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Erik Rønstad	Mørtelverksbakken 25
Styremedlem	Nina Cecilie Olkvam	Mørtelverksbakken 31
Styremedlem	Ellen-Kristin Raasok	Mørtelverksbakken 19
Styremedlem	Knut Thorstensen	Mørtelverksbakken 31
Styremedlem	Petter Trobe	Mørtelverksbakken 23

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Nord Sameie

Sameiet består av 188 seksjoner.

Nybyen Økern Nord Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921700342, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Mørtelverksbakken 17,19,21,23,25,27,29,31

Gårds- og bruksnummer:

123 684

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nybyen Økern Nord Sameie 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID:

Styrets arbeid i perioden 01.05.20 til og med 23.03.21 har vært hektisk, spennende, givende og frustrerende:

- Hektisk med tanke på aktivitet. Vi har i denne perioden mottatt ca. 2100 e-poster og besvart minst like mange. Det har dreid seg om alt fra mørke lamper, husbråk, nøkkel til bommen og generell drift av et teknisk komplisert sameie.
- Spennende og givende fordi det bor så mange forskjellige mennesker i vårt sameie. Vi får gleden av å kommunisere med mange av disse. Det har også vært spennende å arbeide opp mot alle de tekniske fagene som kreves for å drifte sameiet vårt.
- Frustrerende de gangene det er mye naboklager og forsøpling.

I tillegg til oppfølgingen av teknisk personell, vaktmester, ventilasjon, sprinkler, brannalarmer, elektro og rørlegger, har det gått med svært mye tid til å følge opp reklamasjoner ovenfor Selvaag Bolig. Alle er kjent med vannlekkasjene som har pågått i nr 17-21. Utover det har det hele tiden blitt jobbet med å sikre at vi har en varig kvalitet på våre fellesarealer. Det er derfor brukt mye ressurser på å kvalitetssikre all dokumentasjon fra Selvaag, samt å identifisere feil og mangler i fellesanleggene mens det enda er gyldige garantier.

Som styre er vi svært opptatt av at levetiden på garasjeanlegget og de tekniske løsningene skal vare lengre enn reklamasjonstiden på 5 år. Dokumentasjonen fra Selvaag har vært svært dårlig og mangelfull. Det jobber de nå med å rette opp. Selvaag har også innrømmet at de må gjøre en del kostbare utbedringer i garasjeanlegget. Vi er ikke i mål, men vi ser lyset i tunnelen. Dette arbeidet vil pågå utover i 2021. Dialogen med Selvaag er relativt god.

Vi har sendt over 116 reklamasjoner på vegne av sameiet til Selvaag Bolig. Tar vi med underpunkter til disse 116, kan det dobles.

Økonomien har vært god frem til nylig, helt til vi fikk etterfakturert ca 1,6 millioner for ikke fakturerte kommunale avgifter for vann og avløp. Her kan hverken foregående eller sittende styre lastes. Årsaken til dette er at det ikke faktureres før det foreligger ferdigattest på hele prosjektet. Den forelå først i oktober 2020. Heldigvis har vi en solid buffer å ta av. Av den grunn har vi sluppet å kalle inn egenkapital fra hver sameier. Styret ønsker å fortsette å ha god likviditet for sameiet. Vi har besluttet en husleieøkning fra 1.april 2021 og økning i bredbånd og TV fra 1 mai. Vi vil utover høsten vurdere om det er behov for ytterligere husleieøkning. Merk i denne forbindelse at husleien ikke har vært indeksregulert siden den ble fastsatt i 2018.

Som styre, har vi hatt som høy prioritet å gi så god og riktig informasjon til sameierne som mulig. Styret har valgt Vibbo.no som informasjonskanal ut mot beboere i sameiet, inklusiv leietakere. Sidene er gradvis bygget opp gjennom året, og videreutvikles stadig. I perioden mars 2020-mars 2021 er det lagt ut til sammen 46 nyhetssaker. I tillegg jobbes det fortløpende med å legge ut fast informasjon under temaboksene på samme side.



Erfaringene er at saker som legges ut på Vibbo blir godt lest med mellom 150-200 unike klikk i hver nyhetssak. Vi jobber med tiltak for at enda flere skal bruke Vibbo som informasjonskanal. I noen viktige saker er det også hengt opp oppslag i oppganger eller lagt informasjonsskriv i posten.

Covid 19 har selvsagt medført at styret ikke har møttes fysisk ved mer enn 2 anledninger. Det har imidlertid i perioden frem til og med 25 mars vært avholdt 10 styremøter. 8 av disse på Teams. Det har fungert veldig bra. Det har vært et svært godt samarbeidsklima i det sittende styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 214 165.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon for ladestasjoner til El-biler og viderefakturering for utlegg av strømkostnader til Nybyen garasjesameie. Se note 3 i regnskapet for nærmere spesifisering av beløp.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 353 405.

Dette er kr 430 000 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 862 382 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 196 495.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 255 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke fakturert for vann og avløp siden sameiet ble etablert. Beløpet for perioden 2018-2020 er kr 1 600 000 og må betales innværende år. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes så øke til kr 366 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nybyen Økern Nord Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Felleskostnadene øker med 10 % fom 01.04.2021.

Kabel - TV øker til kr 313,- og Bredbånd justeres ned til kr 186 fom 01.05.2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nybyen Økern Nord Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nybyen Økern Nord Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4Y2NM-FACOW-DNWDG-56VD1-TUOVV-0PBKC



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-09 09:25:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4Y2NM-FACOW-DNWDG-56VD1-TUOW-0PBKC

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>

13 av 29



Revisjonsberetning settes inn på to egne side

NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE
ORG.NR. 921 700 342, KUNDENR. 7704

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 968 276	5 411 316	5 985 000	6 045 000
Andre inntekter	3	245 889	98 914	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 214 165	5 510 230	5 985 000	6 045 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 250	-16 920	-25 000	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-120 000	-180 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 700	-14 658	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-226 488	-180 833	-228 000	-233 000
Konsulenthonorar	7	-75 543	-29 949	-25 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 288 775	-855 356	-760 000	-1 255 000
Forsikringer		-355 590	-357 895	-345 000	-366 000
Kommunale avgifter	9	-783 877	-563 392	-1 078 000	-1 710 000
Energi/fyring		-627 152	-969 380	-1 530 000	-1 530 000
TV-anlegg/bredbånd		-991 167	-651 253	-900 000	-1 020 000
Andre driftskostnader	10	-712 862	-621 538	-699 000	-735 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 353 405	-4 381 174	-5 785 000	-7 221 250
DRIFTSRESULTAT		860 760	1 129 056	200 000	-1 176 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 697	3 390	0	0
Finanskostnader	12	-75	-968	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 622	2 422	0	0
ÅRSRESULTAT		862 382	1 131 478	200 000	-1 176 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		862 382	1 131 478		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	296 585	0
SUM ANLEGGSMIDLER		296 585	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		33 530	81 146
Kundefordringer		6 754	140
Forskuddsbetalte kostnader		301 738	409 401
Driftskonto OBOS-banken		1 209 475	1 657 558
Sparekonto OBOS-banken		1 000 404	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 551 901	2 148 245
SUM EIENDELER		2 848 486	2 148 245
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 492 990	1 630 608
SUM EGENKAPITAL		2 492 990	1 630 608
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 818	66 664
Leverandørgjeld		219 780	328 640
Annen kortsiktig gjeld	14	53 898	122 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		355 496	517 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 848 486	2 148 245
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2021

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Karl Erik Rønstad/s/

Nina Cecilie Olkvam/s/

Ellen-kristin Raasok/s/

Knut Thorstensen/s/

Petter Trobe/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 802 760
Bredbånd	486 576
Digital-tv	406 224
Næringslokale	289 296
Akonto strøm	10 000
Leie tidl.år	-26 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 968 276

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Strøm el-bil	113 161
Korrigeringer på reskontro	28
Nøkler	2 700
Refusjon strøm	130 000
SUM ANDRE INNETEKTER	245 889

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 000



SUM
PERSONALKOSTNADER **-25 250**

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 139
Andre konsulentonorarer	-38 748

SUM
KONSULENTHONORAR **-75 543****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-289 111
Drift/vedlikehold elektro	37 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-480 570
Drift/vedlikehold heisanlegg	-208 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 369
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-138 410
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 625
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 288 775****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-783 877
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE
AVGIFTER **-783 877****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 045
Driftsmateriell	-19 360
Vaktmestertjenester	-200 276



Vakthold	-120 581
Renhold ved firmaer	-289 702
Snørydding	-53 771
Domene hjemmeside	-2 089
Trykksaker	-584
Andre kontorkostnader	-1 961
Telefon, annet	-546
Porto	-4 568
Bank- og kortgebyr	-2 378
SUM ANDRE	
DRIFTSKOSTNADER	-712 862

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	404
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	293
SUM FINANSINNTEKTER	1 697

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	-75

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg, avskrives ikke	
Tilgang 2020	296 585
	296 585
SUM VARIGE	
DRIFTSMIDLER	296 585

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-53 898
SUM ANNEN KORTSIKTIG	
GJELD	-53 898

AVDELINGSREGNSKAP**7704 - NYBYEN ØKERN
NORD SAMEIE**



RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

Tekst	Bolig	Næring	Garasje	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	5 668 980	299 296	0	5 968 276
ANDRE INNEKTER	225 047	20 842	0	245 889
SUM DRIFTSINNEKTER	5 894 027	320 138	0	6 214 165
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-23 250	-2 000	0	-25 250
STYREHONORAR	-230 200	-19 800	0	-250 000
REVISJONSHONORAR	-15 376	-1 324	0	-16 700
FORR.FØRERHONORAR	-208 532	-17 956	0	-226 488
KONSULENTHONORAR	-69 543	-6 001	0	-75 543
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 178 104	-64 047	-46 625	-1 288 775
FORSIKRINGER	-328 271	-27 319	0	-355 590
KOMMUNALE AVGIFTER	-783 877	0	0	-783 877
ENERGI / FYRING	-580 287	-46 865	0	-627 152
KABEL- / TV-ANLEGG	-991 167	0	0	-991 167
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-694 153	-18 709	0	-712 862
SUM DRIFTSKOSTNADER	-5 102 760	-204 020	-46 625	-5 353 405
DRIFTSRESULTAT:	791 267	116 119	-46 625	860 760
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	1 586	111	0	1 697
FINANSKOSTNADER	0	0	-75	-75
RES. FINANSINNT/KOSTN.	1 586	111	-75	1 622
RESULTAT	792 852	116 230	-46 700	862 382



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89798341. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

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



Sak 5

Etable Petanque bane i sameiet

Forslag fremmet av: Magnus Skjelstad, Mørtelverksbakken 31

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har kommet forslag fra beboer om å etablere en Petanque bane i gårdsrommet i sameiet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dette utredes av kommende styre som legger dette frem som egen sak til årsmøtet i 2022.

Forslag til vedtak

Etablering av Petanque bane utredes av kommende styre som legger dette frem som egen sak til årsmøtet i 2022.



Sak 6

Vaskestasjon for sykkel

Forslag fremmet av: Ole Andre Vabø, Mørtelverksbakken 25

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har kommet forslag fra beboer om å etablere vaskestasjon for sykler i sameiet

Styrets innstilling

Styret mener at det ikke er plass til å etablere en slik løsning på utearealene, da dette krever helårsvann og oppvarmet lokale. Derfor innstiller styret på at saken sendes videre til garasjesameiet med ønske om at de ser på mulighet for å etablere vaskestasjonen i garasjen.

Forslag til vedtak

Det etableres ikke vaskestasjon for sykler i sameiets fellesarealer. Styret sender saken videre til garasjesameiet.



Sak 7

Etablere Facebookside for Nybyen Nord

Forslag fremmet av: Ole Andre Vabø, Mørtelverksbakken 25

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er kommet forslag fra beboer om å etablere egen facebookside for Nybyen Nord.

Styrets innstilling

Styret har valgt Vibbo.no som primær, og eneste kommunikasjonskanal ut mot beboere. Dette er en nøytral kanal som alle har tilgang til. Det er fritt opp til beboere å etablere facebooksider på eget initiativ. Som eksempel er Nabolaget Nybyen Økern en eksisterende facebookside opprettet på privat initiativ.

Forslag til vedtak

Det etableres ikke en facebookside i regi av styret.



Sak 8

Installere helautomatisk bom inn på fellesområdet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har utredet kostnader ved å etablere en helautomatisk bom ved adgangsveien inn til fellesområdet for å lette arbeidsbelastning for styret og for å gjøre det enklere for beboere å gjøre nødvendig ærend inne på området. Kostnaden beløper seg til cirka kr. 200.000.

Styrets innstilling

Sett i lys av den høye kostnaden og nylig økning av husleien finner ikke styret det økonomisk forsvarlig å bruke penger på dette i kommende periode.

Forslag til vedtak

Det etableres ikke helautomatisk bom i inn til fellesområdet.



Sak 9

Valg av tillitsverv

Styret har i perioden 2020-2021 bestått av 5 medlemmer. To av disse er i avgang. Til tross for utlysning på Vibbo har vi ikke lykket med å få inn mer enn en kandidat til det kommende styret. Dermed vil styret for 2021-2022 bestå av fire medlemmer og ingen vara. Styreleder Karl Erik Rønstad er på valg og har takket ja til å sitte et år til.

Innstilling

Styret innstiller på at styreleder Karl Erik Rønstad velges for ett år til. Odd Arne Sandhåland, Mørtelverksbakken 19 velges som nytt styremedlem i ett år frem til 2022.

Roller og kandidater

Valg av 1 Leder Velges for 1 år

Karl Erik Rønstad

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Odd Arne Sandhåland



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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