



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Bente Krogstad  
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, 29.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 765 139	6 214 165
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 765 139</b>	<b>6 214 165</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		313 775	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		675	
Annen driftskostnad		8 311 875	5 078 155
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 626 325</b>	<b>5 353 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 861 186</b>	<b>860 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 504	1 697
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 504</b>	<b>1 697</b>
Annen finanskostnad		705	75
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>705</b>	<b>75</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 799</b>	<b>1 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 848 388	862 382
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		336 422	296 585
Sum varige driftsmidler		336 422	296 585
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		336 422	296 585
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 493	6 754
Andre fordringer		321 157	335 268
Sum fordringer		327 650	342 022
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 152	2 209 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 152	2 209 879
Sum omløpsmidler		908 802	2 551 901
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 245 224</b>	<b>2 848 486</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		644 602	2 492 990
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>644 602</b>	<b>2 492 990</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>644 602</b>	<b>2 492 990</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		537 811	219 780
Annen kortsiktig gjeld		62 811	135 716
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>600 622</b>	<b>355 496</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>600 622</b>	<b>355 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 245 224</b>	<b>2 848 486</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261688

**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: 01.01.2021 - 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: Bente Krogstad  
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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 921 700 342  
NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 765 139	6 214 165
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 765 139</b>	<b>6 214 165</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		313 775	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		675	
Annen driftskostnad		8 311 875	5 078 155
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 626 325</b>	<b>5 353 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 861 186</b>	<b>860 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 504	1 697
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 504</b>	<b>1 697</b>
Annen finanskostnad		705	75
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>705</b>	<b>75</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 799</b>	<b>1 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 848 388	862 382
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>



Organisasjonsnr: 921 700 342  
NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		336 422	296 585
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		336 422	296 585
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		6 493	6 754
Andre fordringer			
		321 157	335 268
Sum fordringer		327 650	342 022
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		581 152	2 209 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 152	2 209 879
Sum omløpsmidler		908 802	2 551 901
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 245 224</b>	<b>2 848 486</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	644 602	2 492 990
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>644 602</b>	<b>2 492 990</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>644 602</b>	<b>2 492 990</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	537 811	219 780
Annen kortsiktig gjeld	62 811	135 716
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>600 622</b>	<b>355 496</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>600 622</b>	<b>355 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 245 224</b>	<b>2 848 486</b>



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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

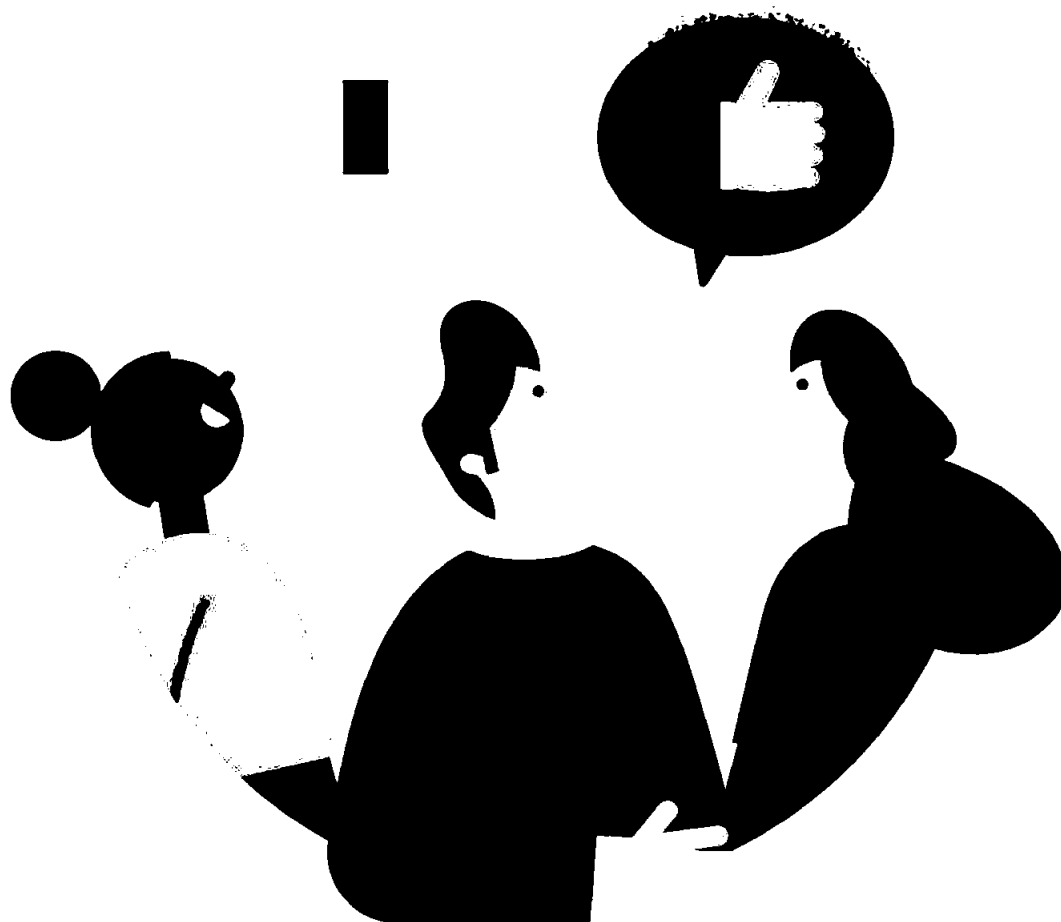
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7704 Nybyen Økern Nord Sameie



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Nybyen Økern Nord Sameie

**Velkommen til årsmøte, 25.04.2022 kl. 18.00 i Klubbhuset Hasleløren.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nybyen Økern Nord Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Nybyen Økern Nord Sameie  
avholdes mandag 25.04.2022 kl.18.00 i Hale Løren klubbhus.

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse foreslås satt til Kr 270 000,-

### 5. INNKOMNE FORSLAG:

- A. Ønske om å forhindre forsøpling i gårdsrommet. Mye av forsøplingen i dag skjer fordi det kastes for mye og usortert søppel i de tre søppelkassene som er satt ut i gårdsrommet

Forslag til vedtak:

Søppelkassene fjernes for å unngå at søppel settes på utsiden og flyter utover

- B. Kommende styre utreder muligheten for å bedre skjerming av innsyn på balkonger. Styret kontakter arkitekten for prosjektet, og ber han om å komme forslag til gode løsninger som ikke er forenelig med arkitekturen i sameiet. Dersom det kommer frem en god løsning som ivaretar brannsikkerhet og arkitektur, gis styret fullmakt til å bestille arbeider med å byggemelde en felles ensartet løsning for samtlige leiligheter.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tilslutter seg til styrets forslag om utredning og byggemelding av felles løsning for skjerming av balkonger og terrasser.

BESKYTTET



**C. Melde på sameiet i årets Rusken aksjon**

**Forslag til vedtak:**

Styret vedtar påmelding av sameiet og koordinerer de som ønsker å delta, samt henger opp plakater i oppganger/heishus og stiller med oppvarning av drikke og mat.

**D. Utrede mulighet for vannmålere. Sameiet har fått installert vannmåler på hovedinntak for vann, her registrer vi at vi har et høyt forbruk. For å bevisstgjøre og samtidig få en mer rettferdig fordeling av utgiftene for vann og avløp, kan det bli aktuelt å installere kaldtvannsmålere i hver leilighet. (nærmere redegjørelse vil bli gitt i årsmøtet.**

**Forslag til vedtak:**

Styret ber om fullmakt til å utrede målere og bestille dette dersom sameiets budsjett tillater det.

**E. Bedre merking av seksjon nummer 31: Beboere i Mørtelverksbakken 31 opplever at gjester og andre besøkende sliter med å finne inngangen.**

**Forslag til vedtak:**

Styret monterer et lite skilt på hjørnet av blokken med informasjon om at inngangen er til høyre.

**F. Vedtektsendringer paragraf 19 og 20**

**Forslag til vedtak:**

**Korrigerings av skrivefeil i paragraf 19**

Overskrift mangler seksjonsnummer ("XX" skal byttes ut med 188.) I paragrafsteksten er det gjennomgående oppgitt feil seksjonsnummer. Seksjonsnummer 187 må byttes ut med korrekt seksjonsnummer 188.

**Fjerne paragraf 20:**

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

**Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.**

BESKYTTET



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

### A) Valg av styreleder for 2 år

Følgende stiller til valg:

Atle Rue Ellingsen, Mørtelverksbakken 31 (ny) - stiller til valg for to år

### B) Valg av 5 styremedlemmer for 2 og 1 år

Følgende stiller til valg:

Amer Ceric, Mørtelverksbakken 27 (ny) - stiller til valg for to år

Knut Thorstensen, Mørtelverksbakken 31 - stiller til valg for to år

Karl Erik Rønstad, Mørtelverksbakken 25 - stiller til valg for ett år

Odd Arne Sandhåland, Mørtelverksbakken 19 - stiller til valg for ett år

### Vara:

Nina Olkvam, (Mørtelverksbakken 31) - stiller til valg for ett år

Oslo, 1. april .2022

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Karl Erik Rønstad

Nina Cecilie Olkvam

Odd Arne Sandhåland

Knut Thorstensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karl Erik Rønstad	Mørtelverksbakken 25
Styremedlem	Nina Cecilie Olkvam	Mørtelverksbakken 31
Styremedlem	Odd Arne Sandhåland	Mørtelverksbakken 19
Styremedlem	Knut Thorstensen	Mørtelverksbakken 31

Varamedlemmer:

Ingen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### 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.

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 i 2021:**

- Styret har avholdt 10 styremøter i 2021
- Vi har besvart et sted mellom 1800 og 2000 e-poster.
- Det er publisert rundt 70 «nyhetssaker» på Vibbo. I tillegg er en flere temasaker lagt inn med relevant informasjon.
- Det har vært en god del uformelle møter med garasjesameiet i forbindelse med billadere i garasjen.
- Vi har hatt møte med Boligbygg i forbindelse med utfordringer med enkelte av deres leietagere.
- Det har vært en del dialog opp mot Oslo kommune i forbindelse med avfallshåndteringen til barnehagen. Vi har oppdaget at de ikke har avfallshåndteringen (i våre siloer) inkludert i husleien. Trolig har vi krav på etterskuddsbetaling i størrelsesorden kr 150 – 200 000,- fra Oslo kommune. Barnehagen er regnet som næringsvirksomhet, og skal derfor ha egen avfallshåndtering. Dialogen er fortsatt pågående, og den er ryddig.
- Det har vært en dialog med bymiljøetaten da vi oppdaget at vi har blitt belastet en god del for mye i renovasjonsavgift. Her er penger refundert. Størrelsesorden ca kr 150 000,-
- Grunnet svært høye strømpriser har det blitt jobbet mye med å se på mulige kostnadsbesparelser og muligheter for fastprisavtaler. Det er sameiet som forskutterer og fakturerer alt strømforbruk til lading av biler. For å gi en bedre forutsigbarhet, har vi sett det som helt nødvendig å få til en fastprisavtale med strømleverandør. Vi har pr 1 mars 2022 gått inn i en avtale med Eneas på en fastpris til ca 0,87 øre pr kw/h inkl mva. Den varer til ut februar 2023.
- Styret har brukt, og bruker fortsatt, en god del tid på oppfølging av reklamasjoner opp mot Selvaag bolig. I hovedsak gjelder dette problemer med garasjen. Her er det gjort en del utbedringer som er ok og en del som ikke er ok, som skal forsøkes utbedres på nytt i løpet av april. Dette gjelder blant annet lekkasjer og sprekker i garasjedekket. I tillegg har vi stilt en del kritiske spørsmål til utførelsen av sprinkleranlegget og ventilasjonen i garasjeanlegget, som Selvaag vegrer seg for å svare på. Vi gir oss ikke.
- Blokk D har hatt og har noen utfordringer som gjelder ventilasjonen i en del leiligheter. Her mener styret at Selvaag tidvis har møtt oss med arroganse og liten vilje til å ta tak i det vi mener er åpenbare problemer med ventilasjonen. Først etter at vi leide inn ekstern hjelp, har det kommet litt andre toner i fra Selvaag.

**Likviditet**

Likviditeten i sameiet er etter styrets vurdering god, på tross av stadig økende priser på de ulike tjenestene vi er nødt til å kjøpe inn for å holde våre relativt komplekse tekniske anlegg i drift. For å unngå store husleieøkningene, har vi i stedet fokusert på å bedre innkjøpene av vaktmestertjenester, gartneritjenester, renholdstjenester og tekniske tjenester på heis, ventilasjon, sprinkler, brannalarmanlegg. Styret har hele tiden fokus på løpende kostnader.



Regnskapet viser et betydelig underskudd for 2021. Årsaken til det, ble nevnt i fjorårets beretning, og dreier seg i korte trekk om etterfakturering av kommunale avgifter, som ikke ble fakturert før det forelå endelig ferdigattest på boligmassen.

Ferdigattest ble gitt i september 2020 og faktura for kommunale avgifter over to år, kom våren 2021, og var på cirka 1,6 millioner. Sameiet hadde penger «på bok» slik at det ikke ble behov for låneopptak. Rent formelt skulle dette beløpet vært fordelt over 2 år i stedet for 1 år.

Utover dette har styrets arbeid for en stor del bestått i å håndtere mer eller mindre trivielle saker ovenfor beboere, oppfølging av bom, rydding av avfall, sende ut informasjon ved behov, arrangere julegrantenning med åpning av ny og fin grill. Vi har kun vært fire personer i styret i dette året, noe som er litt uheldig, da det lett blir fokus på drift og vedlikehold og lite fokus på miljøskapende tiltak. Det håper vi kommende styre vil lykkes bedre med.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 765 139.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av strøm til EL-bil. I tillegg er det fakturert eiere for diverse kostnader som ikke skal dekkes av sameiet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -8 626 325.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 848 387 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 308 180.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 220 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 2021. Sameiet har fastpris.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 396 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nybyen Økern Nord Sameie.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % av felleskostnadene og kr 10,- pr mnd for Kabel-TV og Internett fra 01.02.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nybyen Økern Nord Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nybyen Økern Nord Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



## **BDO**

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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7G35B-ZEJ71-HB706-O2KOU-XMMMSQ-USHF5



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 573 795	5 968 276	6 045 000	7 167 000
Andre inntekter	3	191 344	245 889	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 765 139</b>	<b>6 214 165</b>	<b>6 045 000</b>	<b>7 167 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 775	-25 250	-35 250	-40 000
Styrehonorar	5	-275 000	-250 000	-250 000	-275 000
Avskrivninger	14	-675	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 035	-16 700	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-232 940	-226 488	-233 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-125 645	-75 543	-70 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 192 782	-1 288 775	-1 255 000	-1 220 000
Forsikringer		-380 449	-355 590	-366 000	-396 000
Kommunale avgifter	9	-3 210 223	-783 877	-1 710 000	-1 710 000
Energi/fyring	10	-1 194 999	-627 152	-1 530 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 090 757	-991 167	-1 020 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	11	-867 045	-712 862	-735 000	-849 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 626 325</b>	<b>-5 353 405</b>	<b>-7 221 250</b>	<b>-7 149 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 861 186</b>	<b>860 760</b>	<b>-1 176 250</b>	<b>18 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 504	1 697	0	0
Finanskostnader	13	-705	-75	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 799</b>	<b>1 622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 848 388</b>	<b>862 382</b>	<b>-1 176 250</b>	<b>18 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	862 382		
Fra opptjent egenkapital		-1 848 388	0		

BESKYTTET



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	336 423	296 585
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>336 423</b>	<b>296 585</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		363	33 530
Kundefordringer		6 493	6 754
Forskuddsbetalte kostnader		320 794	301 738
Driftskonto OBOS-banken		449 452	1 209 475
Sparekonto OBOS-banken		131 700	1 000 404
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>908 802</b>	<b>2 551 901</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 245 224</b>	<b>2 848 486</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		644 602	2 492 990
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>644 602</b>	<b>2 492 990</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 811	81 818
Leverandørgjeld		537 811	219 780
Annen kortsiktig gjeld	15	3 000	53 898
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>600 622</b>	<b>355 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 245 224</b>	<b>2 848 486</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Karl Erik Rønstad/s/

Nina Cecilie Olkvam/s/

Odd Arne Sandhåland/s/

Knut Thorstensen/s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 162 688
Digital-tv	601 152
Bredbånd	438 960
Seksjonert lokale	310 995
Akonto strøm	60 000
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 573 795</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie bod	1 800
Regnskapskorrigeringer	-70
Lading av kjøretøy mm	174 362
Nøkler	2 200
Fakturert for hensetting av søppel	13 052
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>191 344</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

BESKYTTET



Arbeidsgiveravgift -38 775

**SUM PERSONALKOSTNADER -38 775**

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 275 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 035.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 378
HS konsult	-21 141
Dokumenter AS	-49 500
Norconsult	-7 813
Novaform	-39 813

**SUM KONSULENTHONORAR -125 645**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-86 584
Drift/vedlikehold VVS	-113 750
Drift/vedlikehold elektro	-6 531
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-304 193
Drift/vedlikehold heisanlegg	-390 171
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 638
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-214 873
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 041

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 192 782**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-692 248
Renovasjonsavgift	-400 073
Kommunale avgifter, tidligere år	-2 117 902

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 210 223**

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -784 701

BESKYTTET



Fjernvarme	-410 299
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 194 999</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 124
Diverse leiekostnader/leasing	-1 760
Driftsmateriell	-13 759
Vaktmestertjenester	-183 626
Vakthold	-150 825
Renhold ved firmaer	-424 285
Snørydding	-55 305
Andre fremmede tjenester	-1 420
Trykksaker	-615
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	9
Porto	-3 562
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 285
Velferdskostnader	-10 939
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-867 045</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	416
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 792
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 504</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-705
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-705</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill		
Kostpris 2021	40 513	
Avskrevet i år	-675	
		39 838
Garasjeanlegg, avskrives ikke		
Tilgang 2020	296 585	
		296 585
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>336 423</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-675</b>

BESKYTTET



**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kreditert leie bod	-3 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 000</b>

BESKYTTET



## 5. Innkomne forslag

- A. Ønske om å forhindre forsøpling i gårdsrommet. Mye av forsøplingen i dag skjer fordi det kastes for mye og usortert søppel i de tre søppelkassene som er satt ut i gårdsrommet**

Forslag fremmet av:  
Andrea Holand, Mørtelverksbakken 27  
Marit Rue, Mørtelverksbakken 31

### Forslag til vedtak

Søppelkassene fjernes for å unngå at søppel settes på utsiden og flyter utover

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

- B. Kommende styre utreder muligheten for å bedre skjerming av innsyn på balkonger. Styret kontakter arkitekten for prosjektet, og ber han om å komme med forslag til gode løsninger som er forenelig med arkitekturen i sameiet. Dersom det kommer frem en god løsning som ivaretar brannsikkerhet og arkitektur, gis styret fullmakt til å bestille arbeider med å byggemelde en felles ensartet løsning for samtlige leiligheter. Forslagene vil bli presentert for årsmøte for å fatte ett gyldig vedtak som også skal settes inn i vedtektene for sameiet.**

Forslag fremmet av:  
Jin Xu, Mørtelverksbakken 23

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet tilslutter seg til styrets forslag om utredning og byggemelding av felles løsning for skjerming av balkonger og terrasser. Estimerte kostnader er ca kr 100 000,-

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.



**C. Sameiet melder seg på i årets Rusken aksjon.**

Jeg ønsker å fremme sak til årsmøtet 2022 om påmelding til årets Vårrusken. Vårrusken er en årlig ryddedugnad gjennom Rusken i Oslo kommune. Barnehager, skoler, frivillige og borettslag/sameier/velforeninger kan melde seg på, og alle får ryddeutstyr levert. Dugnaden går helt tilbake til 1976, og årlig er nærmere 200 000 Osloborgere med. Dette kan være en positiv måte å gjøre nabolaget vårt klar til vår og sol, samtidig som det er sosialt og kanskje sparer noen små kostnader for oss. Hvis styret også da kunne spandert is, brus, pølser eller lignende så kunne dette blitt en fin måte å samles trygt, og samtidig rydde og få det fint til våren.

Se ruskens nettsider for mer utfyllende informasjon:  
[Vårrusken – Rusken](#)

Forslag fremmet av:  
Carine Zoe Haldorsen Karlsen, Mørtelverksbakken 27

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet ved styret vedtar påmelding av sameiet og koordinerer de som ønsker å delta, samt henger opp plakater i oppganger/heishus og stiller med oppvarning av drikke og mat.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

**D. Utrede mulighet for vannmålere. Sameiet har fått installert vannmåler på hovedinntak for vann, her registrer vi at vi har et høyt forbruk. For å bevisstgjøre og samtidig få en mer rettferdig fordeling av utgiftene for vann og avløp, kan det bli aktuelt å installere kaldtvannsmåler i hver leilighet. (nærmere redegjørelse vil bli gitt i årsmøtet. Montering av vannmålere er estimert til kr 4 800,- inkl mva pr stk x 186 kr 892 800,-**

Forslag fremmet av:  
styret.

**Forslag til vedtak:**

Styret ber om fullmakt til å utrede målere og bestille dette dersom sameiets budsjett tillater det.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

**E. Bedre merking av seksjon nummer 31: Beboere i Mørtelverksbakken 31 opplever at gjester og andre besøkende sliter med å finne inngangen.**

Forslag fremmet av:  
Mari Rue, Mørtelverksbakken 31

**Forslag til vedtak:**

Styret monterer et lite skilt på hjørnet av blokken med informasjon om at inngangen er til høyre.

Vedtakskrav: Alminnelig flertall.

BESKYTTET



**F. Vedtektsendringer paragraf 19 og 20**

**Forslag til vedtak:**

**Korrigerings av skrivefeil i paragraf 19**

Overskrift mangler seksjonsnummer ("XX" skal byttes ut med 188.) I paragrafteksten er det gjennomgående oppgitt feil seksjonsnummer. Seksjonsnummer 187 må byttes ut med korrekt seksjonsnummer 188.

**Fjerne paragraf 20:**

Midlertidige bestemmelser i byggetiden. Den er ikke relevant for sameiet lengre.

Forslag fremmet av:  
Styret

Vedtakskrav: 2/3 flertall.

BESKYTTET



**FØLGENDE PERSONER INNSTILLES SOM STYREMEDLEMMER 2022-2023:**

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

Atle Rue Ellingsen, Mørtelverksbakken 31 (ny)

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

Amer Ceric, Mørtelverksbakken 27 (ny)

Knut Thorstensen, Mørtelverksbakken 31

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

Karl Erik Rønstad, Mørtelverksbakken 25

Odd Arne Sandhåland, Mørtelverksbakken 19

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

1. Nina Olkvam, Mørtelverksbakken 31

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

Ingen

BESKYTTET



7704 Nybyen Økern Nord Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET