



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 948 183  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYLÆNDE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 501 681	16 965 159
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 501 681</b>	<b>16 965 159</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 472 519	2 427 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		323 982	323 983
Annen driftskostnad		10 726 283	9 961 337
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 522 785</b>	<b>12 712 817</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 978 896</b>	<b>4 252 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 991	2 120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 991</b>	<b>2 120</b>
Annen finanskostnad		1 229 421	793 225
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 229 421</b>	<b>793 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 219 430</b>	<b>-791 105</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 759 466	3 461 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 689 435	52 689 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 869 226	3 193 208
Sum varige driftsmidler		55 558 661	55 882 643
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		396 504	
Sum finansielle anleggsmidler		396 504	0
Sum anleggsmidler		55 955 165	55 882 643
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		31 864	464
Andre fordringer		932 724	257 801
Sum fordringer		964 588	258 265
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 899	2 961 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 899	2 961 152
Sum omløpsmidler		3 505 487	3 219 417
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 460 652</b>	<b>59 102 061</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 800</b>	<b>36 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 763 381	7 003 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 763 381</b>	<b>7 003 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 800 181</b>	<b>7 040 716</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 563 279	48 604 196
Øvrig langsiktig gjeld		2 599 668	2 205 140
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 162 947</b>	<b>50 809 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 162 947</b>	<b>50 809 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 310	5 675
Leverandørgjeld		151 672	904 481
Skyldige offentlige avgifter		142 672	152 376
Annen kortsiktig gjeld		193 870	189 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>497 524</b>	<b>1 252 009</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 660 471</b>	<b>52 061 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 460 652</b>	<b>59 102 061</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431545

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 948 183  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYLÆNDE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 950 948 183  
NYLENDE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 501 681	16 965 159
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 501 681</b>	<b>16 965 159</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 472 519	2 427 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		323 982	323 983
Annen driftskostnad		10 726 283	9 961 337
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 522 785</b>	<b>12 712 817</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 978 896</b>	<b>4 252 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 991	2 120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 991</b>	<b>2 120</b>
Annen finanskostnad		1 229 421	793 225
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 229 421</b>	<b>793 225</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 219 430</b>	<b>-791 105</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 759 466	3 461 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>



Organisasjonsnr: 950 948 183  
NYLENDE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 689 435	52 689 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 869 226	3 193 208
Sum varige driftsmidler		55 558 661	55 882 643
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		396 504	
Sum finansielle anleggsmidler		396 504	0
Sum anleggsmidler		55 955 165	55 882 643
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		31 864	464
Andre fordringer		932 724	257 801
Sum fordringer		964 588	258 265
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 899	2 961 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 540 899	2 961 152
Sum omløpsmidler		3 505 487	3 219 417
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 460 652</b>	<b>59 102 061</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	36 800	36 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>36 800</b>	<b>36 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 763 381	7 003 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 763 381</b>	<b>7 003 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 800 181</b>	<b>7 040 716</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 563 279	48 604 196
Øvrig langsiktig gjeld	2 599 668	2 205 140
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>48 162 947</b>	<b>50 809 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 162 947</b>	<b>50 809 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 310	5 675
Leverandørgjeld	151 672	904 481
Skyldige offentlige avgifter	142 672	152 376
Annen kortsiktig gjeld	193 870	189 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>497 524</b>	<b>1 252 009</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>48 660 471</b>	<b>52 061 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>59 460 652</b>	<b>59 102 061</b>



Organisasjonsnr: 950 948 183  
NYLENDE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.10

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Nylænde Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 176





## Velkommen til årsmøte i Nylænde Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2023 kl. 18:00, Grendehuset, Vaskeribakken 8.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nylænde Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Jan-Erik Nielsen

### Forslag til vedtak

Jan-Erik Nielsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



**Forslag til vedtak**

Fører av protokollen og protokollvitner velges i generalforsamlingen

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0176 årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 368 000



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 368 000

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harriette Anna Utheim
- Terje G Bekkhus

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrè Moldegård-Eriksen
- Gustav Foseid
- Unni Bækkevold
- Velges i generalforsamlingen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Päivi M I Torgersen
- Elisabeth Jensen



Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Sparre

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Are Stavsetra	Marmorveien 10 A
Nestleder	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Terje G Bekkhus	Nylænde 7
Styremedlem	Claes Krogsgaard Ericsson	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Unni Bækkevold	Nylænde 15
Varamedlem	Gustav Foseid	Gina Krogs Vei 20
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8
Varamedlem	Victoria Rasmussen	Nylænde 11

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Anne Sparre Nylænde 11

Varadelegert  
Claes Krogsgaard Ericsson Nylænde 7

#### Valgkomiteen

Elisabeth Jensen Nylænde 23  
Päivi Marjatta I Torgersen Østerlisvingen 6

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i Nylænde 7. Styrerrommet har telefon 90 19 64 58, og e-post [post@nylaende.no](mailto:post@nylaende.no). Se Nylænde beboerportal [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Nylænde Borettslag

Borettslaget består av 368 andelsleiligheter.

Nylænde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950948183, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
159 133 134

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nylænde Borettslag har 2 faste ansatte og vikarer ansatt på timebasis ved behov.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid 2022

Styret har gjennom 2022 avholdt styremøter etter behov.

Det er avholdt et beboermøte med tema garasjenes tilstand.

Styret har hatt et sterkt fokus på forsvarlig økonomistyring, i en periode med stor prisøkning, økte finanskostnader og kraftig økning i strømprisene.

Planlagte investeringer er utsatt, som oppgradering av vaskerier.

Det er i løpet av året foretatt gjennomgang av løpende leverandøravtaler for å få bedre vilkår. Borettslaget har, som følge av dette, byttet långiver og forsikringsselskap.

Styret har også i år hatt fokus på brannsikkerhet og systematiske kontroller av fellesanlegg.

Styret har gjennom året hatt god og regelmessig kontakt med driftstjenesten, samt vår rådgiver i OBOS.

Det er gjennomført oppgradering av inngangspartier for ytterligere 3 bygninger.

Utbygging av infrastruktur for lading ble påbegynt. Ca 70 P-plasser er nå tilrettelagt for lading. Beboer kan kjøpe eller leie lader via [www.elaway.no](http://www.elaway.no)

### Styret har i 2022 hatt fokus på:

- Økonomistyring – likviditetsutvikling.
- Utarbeide vedlikeholdsplaner/og vurdere energibesparende tiltak.
- Systematisk kontroll og ettersyn av maskiner og utstyr.
- Kontroll og vedlikehold uteanlegget - vurdering av garasjeanlegget.
- Brannforebyggende tiltak og ukentlig kontroll av fellesarealer.
- Bistått beboere med vedlikeholdsoppgaver som hører inn under borettslagets ansvar.
- Råd og veiledning i saker som omhandler brudd på husordensreglene



## I 2023 vil styret i tillegg til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver:

- Slutføre oppgraderingen av ladeinfrastruktur slik at ca 70 p-plasser vil få mulighet for å lade. De som i dag leier p-plass uten lademulighet kan bytte over til P-plasser med mulighet for å lade.
- Ha fokus på økonomistyring og langtidsplanlegging.
- Systematisk kontroll og dokumentasjon av vedlikeholdsoppgaver.
- Arbeide med overordnet plan for vedlikehold.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefaktureringer til andre borettslag for vaktmesterbistand.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsettelse av planlagte arbeider.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2022.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

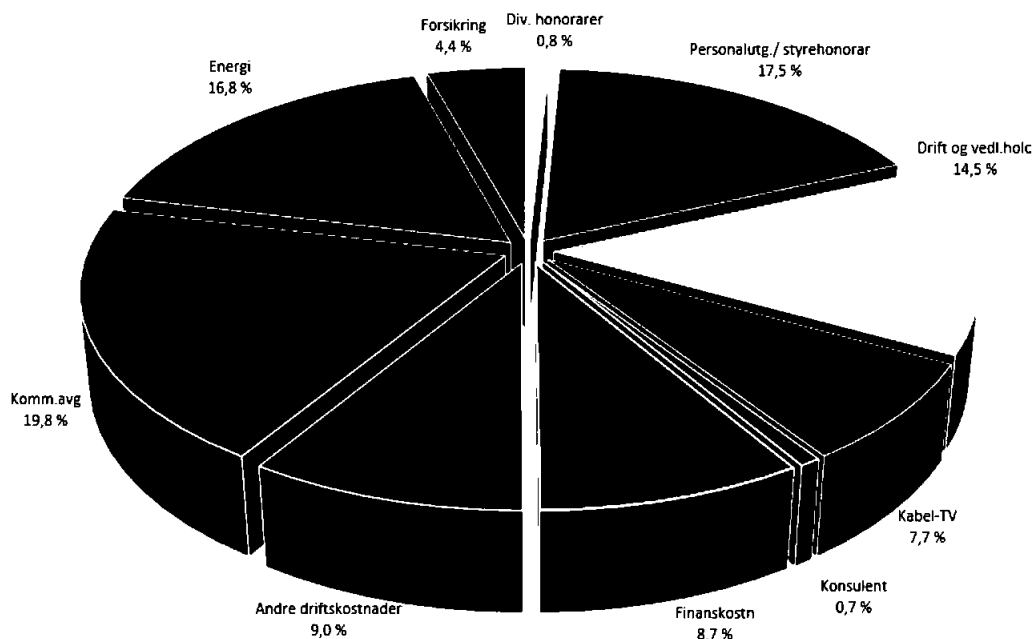
### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Nylænde Borettslag



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 252 000 til det generelle vedlikeholdet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Styret har valgt å budsjettere med en ekstra buffer på 20%.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nylænde Borettslag. Styret har reforhandlet avtalen med nytt selskap og redusert kostnaden.



Nylænde Borettslag

## Lån

Nylænde Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS Boligkreditt.

To lån i Handelsbanken til en flytende rente på 3,9%, i tillegg et IN lån i OBOS Boligkreditt med en flytende rentesats på 4,1%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 328 750 inkludert mva.

Fra 01.01.2023 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 342 560 inkludert mva

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

## Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap  
12 av 29 Utløst årsrapport og regnskap 2022.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 2. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## NYLÆNDE BORETTSLAG ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 176

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 967 408</b>	<b>3 204 210</b>	<b>1 967 408</b>	<b>3 007 963</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 759 466	3 461 237	3 961 000	3 142 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	323 982	323 983	320 000	320 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-3 949 346	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	30 065 509	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-33 106 426	-3 072 676	-3 020 000	-2 882 000
Innsk. øremerk. bankkonto		-1 976	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 040 555</b>	<b>-1 236 802</b>	<b>1 261 000</b>	<b>580 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 007 963</b>	<b>1 967 408</b>	<b>3 228 408</b>	<b>3 587 963</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 505 487	3 219 417		
Kortsiktig gjeld		-497 524	-1 252 009		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 007 963</b>	<b>1 967 408</b>		



Nylænde Borettslag

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 204 394	2 105 758	2 103 504	2 305 404
Innkrevde felleskostnader	2	16 048 601	14 600 438	16 092 496	17 827 596
Andre inntekter	3	248 686	258 963	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 501 681</b>	<b>16 965 159</b>	<b>18 346 000</b>	<b>20 283 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 104 519	-2 059 497	-1 965 000	-1 972 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-323 982	-323 983	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-17 875	-14 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-328 750	-320 735	-329 000	-345 000
Konsulenthonorar	7	-101 489	-83 970	-60 000	-40 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-2 047 286	-2 079 666	-3 430 000	-3 252 000
Forsikringer		-627 508	-551 484	-632 000	-616 000
Kommunale avgifter	9	-2 794 485	-2 670 224	-2 732 000	-3 291 000
Energi/fyring		-2 376 770	-1 986 362	-1 800 000	-2 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 082 406	-957 212	-960 000	-1 265 000
Andre driftskostnader	10	-1 276 114	-1 224 084	-1 002 000	-1 072 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 522 785</b>	<b>-12 712 817</b>	<b>-13 687 000</b>	<b>-15 530 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 978 896</b>	<b>4 252 341</b>	<b>4 659 000</b>	<b>4 753 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 978 896</b>	<b>4 252 341</b>	<b>4 659 000</b>	<b>4 753 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 991	2 120	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 229 421	-793 225	-718 000	-1 631 000
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-1 219 430</b>	<b>-791 105</b>	<b>-698 000</b>	<b>-1 611 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 759 466</b>	<b>3 461 237</b>	<b>3 961 000</b>	<b>3 142 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 759 466	3 461 237		



Nylænde Borettslag

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	50 483 664	50 483 664
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	2 869 226	3 193 208
Miljøbankkonto, øremerket		396 504	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 955 165</b>	<b>55 882 643</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		31 864	464
Forskuddsbetalte kostnader		920 129	248 521
Andre kortsiktige fordringer	15	12 595	9 280
Driftskonto OBOS-banken		1 958 726	2 854 403
Driftskonto OBOS-banken II		9 985	9 811
Skattetrekkkonto OBOS-banken		68 351	79 166
Sparekonto OBOS-banken III		503 836	17 772
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 505 487</b>	<b>3 219 417</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 460 652</b>	<b>59 102 061</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	10 763 381	7 003 916
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 800 181</b>	<b>7 040 716</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 563 279	48 604 196
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
Avsetning bomiljøtiltak	19	394 528	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>48 162 947</b>	<b>50 809 336</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		151 672	904 481
Skyldige offentlige avgifter	20	142 672	152 376
Påløpte renter		9 310	5 675
Annen kortsiktig gjeld	21	193 870	189 477
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>497 524</b>	<b>1 252 009</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 460 652</b>	<b>59 102 061</b>



Nylænde Borettslag

Pantstillelse	22	71 406 180 114 706 180
Garantiansvar		0 0

Oslo, 01.03.2023

Styret i Nylænde Borettslag

Are Stavsetra /s/ Terje G Bekkhus /s/ Claes K. Ericsson /s/  
Harriette Anna Utheim /s/ Anne Sparre /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### 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.



Nylænde Borettslag

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 634 776
Garasje	239 910
Parkering	211 260
Ekstra bod	4 070
Eiendomsskatt	1 980
Kapitalkostnader på IN-lån	2 176 969
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 425
Overført til kapitalkostnader	-2 204 394
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 091 996</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-23 100
Parkering	-20 295
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 048 601</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Ladestrøm elbil 2021	41 406
Nøkler	12 788
Nettinnbetalinger (3 nøkler)	1 542
Fakturert Trond Abrahamsen VVS AS	25 675
Fakturert Rabben Borettslag	135 525
Fakturert Krystallen Borettslag	31 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>248 686</b>



Nylænde Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 301 478
Overtid	-179 402
Påløpte feriepenger	-193 870
Fri tlf etc.	-19 336
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-303 866
Pensjonskostnader innskudd	-71 260
AFP-pensjon	-21 734
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 361
Yrkesskadeforsikring	-5 475
Kantinekostnader	-4 212
Bedriftshelsetjeneste	-862
Arbeidsklær	-10 450
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 104 519</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 643, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 875.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 594
OBOS Prosjekt AS	-20 508
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-20 893
Andre konsulent honorarer fra	
Arkitektkontoret Lene Frank a/s	-16 406
Andre konsulent honorarer fra Energihuset	
Marked AS	-15 838
Andre konsulent honorarer fra	
Øyvind Moen AS	-19 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 489</b>



Nylænde Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-199 638
Drift/vedlikehold VVS	-314 879
Drift/vedlikehold elektro	-220 480
Drift/vedlikehold utv.anlegg	-703 969
Drift/vedlikehold brannsikring	-487 502
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 893
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 688
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 238
Egenandel forsikring	-26 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 047 286</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 980
Vann- og avløpsavgift	-1 493 570
Feieavgift	-25 223
Renovasjonsavgift	-1 273 712
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 794 485</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 344
Container	-164 196
Skadedyrarbeid	-9 185
Diverse leiekostnader/leasing	-1 975
Verktøy og redskaper	-65 246
Telefon-/kontormaskiner	-44 898
Lyspærer og sikringer	-12 307
Vaktmestertjenester	-1 488
Renhold ved firmaer	-647 595
Andre fremmede tjenester	-29 111
Kontor- og datarekvisita	-16 890
Trykksaker	-26 014



Nylænde Borettslag

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 149
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 643
Andre kontorkostnader	-10 900
Telefon/bredbånd	-15 112
Telefon, annet	-884
Porto	-380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 575
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-87 269
Bilgodtgjørelse	-69 685
Reisekostnader	-10
Bank- og kortgebyr	-3 024
Velferdskostnader	-12 257
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 276 114</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 180
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 811
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 991</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-15 777
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-162 859
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-577 923
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 426
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-432 957
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 437
Renter på leverandørgjeld	-42
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 229 421</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	16 199 200
Oppskrevet 1972	901 820
Tilgang 1989	18 060 154
Tilgang 1997	13 493 576
Tilgang 2021	1 828 914
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>50 483 664</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.133 M. flere

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



Nylænde Borettslag

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor			
Tilgang 2012	223 750		
Avskrevet tidligere	-223 749		1
Plog til traktor			
Tilgang 1998	31 550		
Avskrevet tidligere	-31 549		1
Sandspreder			
Tilgang 2003	34 472		
Avskrevet tidligere	-34 471		1
Sandsilo			
Tilgang 1990	36 000		
Avskrevet tidligere	-35 999		1
Snøfreser			
Tilgang 2011	87 638		
Avskrevet tidligere	-87 637		1
Snøskjær nr. 1			
Tilgang 2016	31 250		
Avskrevet tidligere	-31 249		1
Snøskjær nr. 2			
Tilgang 2019	24 900		
Avskrevet tidligere	-14 940		
Avskrevet i år	-4 980		4 980
Tilhenger			
Tilgang 2013	30 500		
Avskrevet tidligere	-30 499		1
Traktor nr. 1			
Tilgang 2008	719 863		
Avskrevet tidligere	-719 862		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2016	99 875		
Avskrevet tidligere	-99 874		1



Nylænde Borettslag

Lekeplass		
Tilgang 2016	689 803	
Avskrevet tidligere	-344 632	
Avskrevet i år	-68 980	
		276 191
Avfallsanlegg		
Tilgang 2021	2 120 431	
Avskrevet tidligere	-212 043	
Avskrevet i år	-212 043	
		1 696 345
Garasje borettslaget (avskrives ikke, jf. noten om drift og vedlikehold)		
Tilgang 2005	891 700	
		891 700
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	113 940	
Avskrevet tidligere	-75 960	
Avskrevet i år	-37 979	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 869 226</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-323 982**

### NOTE: 15

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	6 745
Avsatt utfakturert Rabben Borettslag 2023 som gjelder 2022	5 850
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>12 595</b>

### NOTE: 16

#### ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	10 563 599
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-290 609
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>10 763 381</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. takt som pantelånet nedbetales.



Nylænde Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022

-1 912 083

Nedbetalt tidligere

1 912 083

Nedbetalt i år

-1 895 198

-1 895 198

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2022

-28 153 426

Nedbetalt tidligere

28 153 426

Nedbetalt i år

-27 979 552

-27 979 552

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,63 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

-34 500 000

Nedbetalt tidligere

5 355 770

Nedbetalt i år

29 144 230

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,63 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

29 048

Nedbetalt i år

1 970 952

0

OBOS-banken AS (OBOS01) (tidligere Eika Boligkreditt AS Byggelån (EIKA2))

Renter 31.12: 3,88%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2006 i OBOS, refinansiert i 2013

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

21 049 643

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 771 437

Nedbetalt tidligere, IN

490 391

Nedbetalt i år, IN

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-15 688 529**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-45 563 279**



Nylænde Borettslag

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-1 693 500
Korrigert innskudd	-11 640
Øket tidligere	-500 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 205 140</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-394 528
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-394 528</b>

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-68 351
Skyldig arbeidsgiveravgift	-74 321
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-142 672</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-193 870
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-193 870</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	45 563 279
Beregnete IN-forpliktelser	199 782
<b>TOTALT</b>	<b>47 968 201</b>

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

Bygninger	50 483 664
Tomt	2 205 771
<b>TOTALT</b>	<b>52 689 435</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS med forsikringsnummer 3006773-1.1, og kundenummer 2498576. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

For å melde skade kontakt: [www.protectorforsikring.no](http://www.protectorforsikring.no)

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading
- 2021 Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri. Installert nytt brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal.
- 2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledninger (gjelder vann og avløp).
- 2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.
- 2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg.
- 2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.
- 2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering.
- 2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier
- 2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv.
- 2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget.
- 2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.
- 2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappoppganger, og oppgradert utearealer.
- 2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft.
- 2009 Oppgradering av lekeplasser.
- 2009 Måkepigge på takene.
- 2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier.
- 2007 Nye postkasser.
- 2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av el-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
- 2003 Ferdigstilling av elektriske stigeledninger og pålagt jording.
- 2002 Oppgradering av TV-anlegget.
- 2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser
- 1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.
- 1998 Utskifting av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.
- 1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.
- 1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.
- 1995 Utskifting av alle balkonger.
- 1992 Etablert 2 nye vaskerier.
- 1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.
- 1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.
- 1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.
- 1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.
- 1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

**Selskapsnummer:** 176 **Selskapsnavn:** Nylænde Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.