



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		952 896	952 896
Sum inntekter		952 896	952 896
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		447 536	624 063
Sum kostnader		463 510	640 037
Driftsresultat		489 386	312 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		855	1 646
Sum finansinntekter		855	1 646
Annen finanskostnad		101 803	134 055
Sum finanskostnader		101 803	134 055
Netto finans		-100 948	-132 409
Ordinært resultat før skattekostnad		388 438	180 451
Ordinært resultat etter skattekostnad		388 438	180 451
Årsresultat		388 438	180 451
Totalresultat		388 438	180 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		388 438	180 451
Sum overføringer og disponeringer		388 438	180 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 567 122	9 567 122
Sum varige driftsmidler		9 567 122	9 567 122
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 567 122	9 567 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		94 777	90 030
Sum fordringer		94 777	90 030
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		433 334	275 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 334	275 658
Sum omløpsmidler		528 111	365 689
SUM EIENDELER		10 095 233	9 932 811

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 167 459	3 779 021
Sum opptjent egenkapital		4 167 459	3 779 021
Sum egenkapital		4 168 859	3 780 421
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 454 235	4 674 609
Øvrig langsiktig gjeld		1 400 000	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 854 235	6 074 609
Sum langsiktig gjeld		5 854 235	6 074 609
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			368
Leverandørgjeld		72 139	77 413
Sum kortsiktig gjeld		72 139	77 781
Sum gjeld		5 926 374	6 152 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 095 233	9 932 811



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440798

Enheten

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

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 951 893 714
NYDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		952 896	952 896
Sum inntekter		952 896	952 896
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		447 536	624 063
Sum kostnader		463 510	640 037
Driftsresultat		489 386	312 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		855	1 646
Sum finansinntekter		855	1 646
Annen finanskostnad		101 803	134 055
Sum finanskostnader		101 803	134 055
Netto finans		-100 948	-132 409
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		388 438	180 451
Årsresultat		388 438	180 451
Totalresultat		388 438	180 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		388 438	180 451
Sum overføringer og disponeringer		388 438	180 451



Organisasjonsnr: 951 893 714
NYDALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 567 122	9 567 122
Sum varige driftsmidler		9 567 122	9 567 122

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 567 122	9 567 122
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		94 777	90 030
Sum fordringer		94 777	90 030

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		433 334	275 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 334	275 658

Sum omløpsmidler		528 111	365 689
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		10 095 233	9 932 811
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 167 459	3 779 021



Sum opptjent egenkapital	4 167 459	3 779 021
Sum egenkapital	4 168 859	3 780 421
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 454 235	4 674 609
Øvrig langsiktig gjeld	1 400 000	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 854 235	6 074 609
Sum langsiktig gjeld	5 854 235	6 074 609
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		368
Leverandørgjeld	72 139	77 413
Sum kortsiktig gjeld	72 139	77 781
Sum gjeld	5 926 374	6 152 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 095 233	9 932 811



Organisasjonsnr: 951 893 714
NYDALEN BORETTSLAG

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



Til andelseierne i Nydalen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 2. juni 2021 kl. 18:00 ute på fellesområdet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nydalen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nydalen Borettslag
avholdes torsdag 2. juni 2021 kl. 18:00 ute på fellesområdet**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer vedr. parkering
- B) Bytte stoppekranene og montere vannmålere i hver leilighet
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 19.03.2021
Styret i Nydalen Borettslag

Ragnhild Slette Halvor Andresen Steinar Grøndal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Slette	Enerhaugen 38
Styremedlem	Halvor Andresen	Enerhaugen 56
Styremedlem	Steinar Grøndal	Enerhaugen 42
Varamedlem	Reidar Andersen	Enerhaugen 32
Varamedlem	Jens Thore Gjerstad	Enerhaugen 46
Varamedlem	Torild Hansen	Enerhaugen 58

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ragnhild Slette		Enerhaugen 38
Varadelegert		
Steinar Grøndal		Enerhaugen 42

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget tilstreber likestilling slik at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Nydalen Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer :

93 340

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nydalen Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 952 896,-.
Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 463 510,-.
Dette er kr 113 264,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på postene, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader, i hovedsak snøbrøyting. Netto finanskostnader var kr. 100 948,-.

Resultat

Årets resultat på kr 388 438,- framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 455 972,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret lagt til grunn undrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nydalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nydalen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boksgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Nydalens Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 25. Mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		287 908	321 804	287 908	455 972
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		388 438	180 451	279 226	388 926
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-220 374	-214 347	-231 000	-238 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		168 064	-33 897	48 226	150 926
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		455 972	287 908	336 134	606 898
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		528 111	365 689		
Kortsiktig gjeld		-72 139	-77 781		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		455 972	287 908		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	952 896	952 896	953 000	953 000
SUM DRIFTSINNEKTER		952 896	952 896	953 000	953 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 974	-1 974	-1 974	-1 974
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-4 600	-4 100	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-48 040	-46 730	-50 000	-49 300
Konsulenthonorar	6	-3 780	-3 383	-4 000	-4 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-9 217	-111 717	-50 000	-40 000
Forsikringer		-69 913	-65 977	-68 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-212 648	-271 422	-275 000	-261 000
Energi/fyring		-846	-1 270	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-87 471	-80 470	-80 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-8 221	-36 194	-26 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-463 510	-640 037	-576 774	-564 074
DRIFTSRESULTAT		489 386	312 859	376 226	388 926
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	855	1 646	0	0
Finanskostnader	11	-101 803	-134 055	-97 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 948	-132 409	-97 000	0
ÅRSRESULTAT		388 438	180 451	279 226	388 926
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		388 438	180 451		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 465 887	9 465 887
Tomt		101 235	101 235
SUM ANLEGGSMIDLER		9 567 122	9 567 122
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsførte kostnader		94 777	90 030
Driftskonto OBOS-banken		120 107	112 226
Sparekonto OBOS-banken		311 800	160 991
Innestående i andre banker		1 428	2 441
SUM OMLØPSMIDLER		528 111	365 689
SUM EIENDELER		10 095 233	9 932 811

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 14 * 100	1 400	1 400
Opptjent egenkapital	4 167 459	3 779 021
SUM EGENKAPITAL	4 168 859	3 780 421

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 454 235	4 674 609
Borettsinnskudd	14	1 400 000	1 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 854 235	6 074 609

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		72 139	77 413
Påløpte renter		0	368
SUM KORTSIKTIG GJELD		72 139	77 781

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 095 233	9 932 811
---------------------------------	--	-------------------	------------------

Pantstillelse	15	6 730 000	6 730 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 19.3.2021
Styret i Nydalen Borettslag

Ragnhild Slette/s/

Halvor Andresen/s/

Steinar Grøndal/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	952 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	952 896

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 974

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 14 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 600.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 780

SUM KONSULENTHONORAR -3 780**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -9 057

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -160

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -9 217

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -70 364

Vann- og avløpsavgift -75 813

Feieavgift -4 565

Renovasjonsavgift -61 906

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -212 648**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding -5 025

Gressklipping -75

Trykksaker -518

Porto -176

Vedlikehold biler/maskiner osv. -365

Bank- og kortgebyr -2 062

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -8 221**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 44

Renter av sparekonto i OBOS-banken 809

Renter bank 2

SUM FINANSINTEKTER 855**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB -91 052

Renter og gebyr på lån i DNB -10 751

SUM FINANSKOSTNADER -101 803**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.93/bnr.340

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB lån 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,04 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2006	-5 880 000	
Nedbetalt tidligere	1 634 300	
Nedbetalt i år	199 596	
		-4 046 104

DNB lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007	-625 000	
Nedbetalt tidligere	196 091	
Nedbetalt i år	20 778	
		-408 131

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 454 235**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-1 400 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 400 000**

NOTE: 15

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 400 000
Pantelån	4 454 235
TOTALT	5 854 235

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 465 887
Tomt	101 235
TOTALT	9 567 122



INNKOMNE FORSLAG

SAK 4 A)

Forslag fra styret:

Vedtektssendringer: Legge til i vedtektene vedrørende parkering: Andelseier må søke styret om tillatelse dersom de skal parkere utenom oppmerkede plasser.

Forslag til vedtak:

Følgende tas inn i vedtektene:

Andelseier må søke styret om tillatelse dersom de skal parkere utenom oppmerkede plasser.



SAK 4 B)

Forslag fra styret om å bytte stoppekranene og montere vannmålere i hver leilighet

Bakgrunn

- Stoppekranene (1 i hver leilighet) - de fleste av dem er utette.
- Vannforbruket betales per i dag felles, slik at den enkelte husstand i liten grad kan påvirke sin egen vannregning.

Forslag

- Bytte ut alle stoppekranene.
- Montere vannmåler i hver leilighet. Hver husstand får sin egen vannregning (vann/avløp).
- Hagevann får egne målere (1 i hver rekke). Hagevann betales av fellesutgifter.

Vann- og avløpspriser Stange 2021 inkl mva:

Kilde: Stange kommunes nettside

Vann:

Gebyr pr enhet kr 536,25

Gebyr forbruk per m3 vann kr 25,51

Avløp:

Gebyr pr enhet kr 773,75

Gebyr forbruk pr m3 vann kr 41,46

Gebyret for avløpsforbruk beregnes ut fra vannforbruk/vannmåleren

Hagevann:

Gebyr pr enhet kr 1.000,00

Gebyr forbruk pr m3 vann kr 25,51

Vannforbruk

Kilde: Stange kommune

Forbruk per person på et år ligger på mellom 50 og 150 m3.

Slik var borettslagets forbruk av vann i 2020

1 måler i hver rekke, inkl hagevann

Rekka mot øst (6 leiligheter): 449 m3

Rekka mot sør (4 leiligheter): 460 m3

Rekka mot vest (4 leiligheter): 406 m3

Det vil si gj.snitt 94 m3 per leilighet

Dette betalte vi for vann og avløp i 2019 og 2020

Alle 14 leiligheter, inkl hagevann

Med tre målere - en for hver rekke - som også inkluderer hagevann.

Totalt for 2020 : kr 75.813 (Delt på 14 enheter = kr 5.415)

Totalt for 2019 : kr 126.242 (Delt på 14 enheter = kr 9.017)



Utgiftene til vann og avløp med egen vannmåler i hver leilighet per husstand

A Fastbeløp

Fast gebyr (vann+avløp) (per leilighet): 536,25 + 773,75 **kr 1.310**

Selv om vi i dag har kun 3 vannmålere, betaler vi allikevel fastbeløpet for 14 enheter.

B Forbruk

Antatt forbruk per år 100 m³: (25,51+41,46) x100 **kr 6.697**

C Hagevann

Pluss andel av hagevann (3 målere):

Fast gebyr: kr 3.000 Forbruk: 25,51 x 14 m³ (*usikkert volum*) = kr 357,14

Totalt kr 3.357,14 Delt på 14 enheter: **kr 255**

Vannregningene

For A og B får den enkelte husstand egen regning fra kommunen.

For C er det borettslaget som betaler regningen.

Husleia

Husleia reduseres tilsvarende

Investering - Skifte ut stoppekraner og sette inn vannmålere i hver leilighet

Styret har innhentet to tilbud. Det beste er fra Rørlegger Hansen's Rørservice.

Vannmålerne eies av kommunen

Utbygging av 14 stoppekraner (hver leilighet)

Innsetting av 14 vannmålere (hver leilighet)

Innsetting av 3 vannmålere for hagevanning (1 i hver rekke)

Totalpris kr 74.625

Investeringen taes av driftsbudsjettet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560717. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015 rehab piper