



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 157 880  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NYDAL PARK BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 338 528	1 123 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 338 528</b>	<b>1 123 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		1 287 027	1 241 675
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 326 962</b>	<b>1 275 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 566</b>	<b>-152 761</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 430	481
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 430</b>	<b>481</b>
Annen finanskostnad		37 998	25 025
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 998</b>	<b>25 025</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 568</b>	<b>-24 544</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 002	-177 305
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 559	43 532
Sum fordringer		71 559	43 532
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 030	235 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 030	235 794
Sum omløpsmidler		207 589	279 326
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 589</b>	<b>279 326</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		404 147	381 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-404 147</b>	<b>-381 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-404 147</b>	<b>-381 145</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		477 716	490 138
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>477 716</b>	<b>490 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>477 716</b>	<b>490 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 286	167
Leverandørgjeld		42 074	30 718
Annen kortsiktig gjeld		87 660	139 448
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 021</b>	<b>170 333</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>611 737</b>	<b>660 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 590</b>	<b>279 326</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 434473

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 157 880  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NYDAL PARK BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 925 157 880  
NYDAL PARK BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 338 528	1 123 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 338 528</b>	<b>1 123 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	34 230
Annen driftskostnad		1 287 027	1 241 675
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 326 962</b>	<b>1 275 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 566</b>	<b>-152 761</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 430	481
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 430</b>	<b>481</b>
Annen finanskostnad		37 998	25 025
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 998</b>	<b>25 025</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 568</b>	<b>-24 544</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 002	-177 305
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>



Organisasjonsnr: 925 157 880  
NYDAL PARK BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 559	43 532
Sum fordringer		71 559	43 532
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 030	235 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 030	235 794
Sum omløpsmidler		207 589	279 326
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 589</b>	<b>279 326</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>			
Udekket tap		404 147	381 145
Sum opptjent egenkapital		-404 147	-381 145



Sum egenkapital	-404 147	-381 145
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	477 716	490 138
Sum annen langsiktig gjeld	477 716	490 138
Sum langsiktig gjeld	477 716	490 138
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 286	167
Leverandørgjeld	42 074	30 718
Annen kortsiktig gjeld	87 660	139 448
Sum kortsiktig gjeld	134 021	170 333
Sum gjeld	611 737	660 471
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>207 590</b>	<b>279 326</b>



Organisasjonsnr: 925 157 880  
NYDAL PARK BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4285

Nydal Park Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Nydal Park Boligsameie

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:

10. april 2024 kl. 19:30, Furnes Ungdomsskole.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nydal Park Boligsameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Kirsti Jøines som møteleder.

### Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Kirsti Jøines er valgt som protokollfører. [Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Vedlegg

1. 4285 Endelig årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 35 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35 000 kroner.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jo Inge By

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eline Tangen
- Jens Grøtholm

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Ola Dæhli



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Hartmuth Westby	Nydalsenga 30 B
Styremedlem	Jo Inge By	Nydalsenga 30 B
Styremedlem	Ola Dæhli	Nydalsenga 30 F

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nydal-park@styrommet.no](mailto:nydal-park@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Nydal Park Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Nydal Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925157880, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

766 82

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

Nydal Park Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets beretning for året 2023, Nydal Park boligsameie BT 1, Nydalsenga 30, 2320 Furnes

Dato; 06.03.2023, skrevet av styreleder.

Styret består av; styreleder Hartmuth Westby, styremedlemmer Jo-Inge By og Ola Dæhli.

Styremøter gjennomført i 2023, 2 stk. 27.04.23 og 10.10.23. Se styrerommet/ Vibbo for informasjon.

Styreleder Hartmuth Westby har varslet at han ikke vil fortsette arbeidet som styreleder da perioden han er valgt for går ut ved årsmøte 2023/24. Ola Dæhli er på valg for ny periode.

Budsjettmøte for 2023 gjennomført hos OBOS 26.10.2023, nytt budsjett for 2024 fremlagt og avklart. Det ble bestemt å øke felleskostnader for fremtidig vedlikehold av fasader, samt øke felleskostnader for P-kjeller for fremtidig vedlikehold.

Vedlikehold; det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdsarbeider i 2023. Men grunnet snørik vinter har kostnader økt i forhold til snørydding. Dette har ikke økt felleskostnader.

Det har vært utført kontroller av alt teknisk utstyr i fellesarealer som brannvann/ brannnetting, brannslukningsutstyr, elektrisk anlegg og heis som planlagt av leverandører.

Uventet kostnad vinter; frosset vann i tak nedløp med rørgjennomføring i bod i underetasje. Dette medførte litt vann inn i en bod i underetasje, men oppmerksom beboer tok kontakt med Norva for å sikre at det ikke ble større skader på bygg/bygningsmasse. Det tok tid med feilsøking, derfor er medgått tid større enn om man var klar over hvor vann blir ledet. (Kum ute på P areal, men denne er skjult p.g.a snø/is, derfor tid til feil søking).

Gjennomført kontroller av fellesarealer (styret), samt kontroll av felles el-anlegg (Brumunddal elektro), 2 avvik som lukkes ved utbedring av Brumunddal elektro.

Nye avtaler; Det er ikke inngått nye avtaler i 2023 som innvirker på boligsameiet.

Det må imidlertid nevnes at det har vært mange problemer med operatør for ladeanlegg, og så vidt styret er klar over er avtale med Glup/Notodden energi avsluttet. Dette er viktig for fremtidig styre/styremedlemmer og være klar over.

Det er opprettet nytt styre for fellesarealer for hele området, hvor vårt sameie har et medlem, Jo-Inge By. Det er i den forbindelse avdekket av våre p-arealer ute mot Nydalsenga 40 ikke er i henhold til regulert plan. P-området som er asfaltert og merket er derfor i strid med gjeldende reguleringsplan for området. Det er opprettet kommunikasjon til styret for fellesområdet. Hva som skjer med dette området, er uavklart pr mars 2024.

Det er avholdt en dugnad på våren 2023 med søppelrydding rundt eiendommen, samt lusing av fellesareal gangsti og øvrig rundt bygget.

Det er i perioden kommet forskjellige klager på følgende;

- Søppel plasseres utenfor Molokk anlegg, sendt beskjed på Vibbo at dette ikke er akseptabelt. Samt gitt beskjed om å ikke benytte Molokk anlegg hos nabo (dette går begge veier)
- Støy/musikk fra enkelte leiligheter, styret har oppsøkt angjeldende leiligheter og gitt beskjed om uakseptabelt lydnivå (fest/vorspiel/ubetenksomhet).
- Utrolig mye småsaker som beboere kunne pratet med «naboen» om, men som styret/styremedlemmer må håndtere.
  - Ikke konsensus om p-plass i P-kjeller, (vedtekter er klare), men styreleder som det gjelder har meldt seg inhabil i saken grunnet vervet.



- Meldt om skadedyr (mus i leilighet, mulig problem i forhold til ventilasjonsanlegg) i leilighet på grunnplan, ikke avklart om dette er vårt ansvar. Men vi har oppgitt vår avtale med Anticimex til beboer/eier av leilighet.

Kommende større prosjekter som vil angå økonomi er som følger:

- Utvendig vedlikehold (beis/maling) av bygget, dette må gjøres i løpet av 2025, det ble gjort en økning av felleskostnader for å være med å dekke opp for noe kostnad. Styret 2024/25 må innhente tilbud fra aktuelle leverandører. Ellers er det ikke større vedlikeholdsprosjekter som står for døren.
- Rengjøring av golv, P kjeller sommer 2024, det er bestemt at P kjeller skal skånsomt rengjøres hvert andre år.

Signatur Styreleder

Hartmuth Westby

Signatur styremedlemmer

Jo-Inge By

Ola Dæhli



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ikke ble vedtatt økt så mye som foreslått, samtidig som summen i budsjettet ikke ble justert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn budsjettert samt høyere fyringskostnader enn budsjettert.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var 73 569 kroner.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Ringsaker kommune

Det er tatt høyde for noe økning av kommunale avgifter i 2024. Styret følger med på kostnadsutviklingen og kan eventuelt justere felleskostnadene dersom det viser seg at den budsjetterte kostnaden ikke er tilstrekkelig.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nydal Park Boligsameie.

### Lån

Nydal Park Boligsameie har lån i Obosbanken. Dagens effektive rente er 8,49%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024. Økningen er som følger:

Garasjeleie: 100% økning  
Felleskostnader: 50% økning  
Kabel-tv: 15% økning  
Fjernvarme: 25% reduksjon

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Nydal Park Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nydal Park Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 sameiet 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.

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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

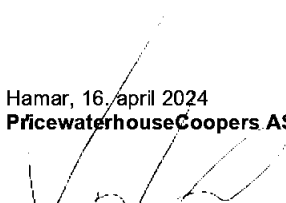
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**



Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



**NYDAL PARK BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 925 157 880, KUNDENR. 4285**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 338 528	1 123 144	1 453 000	1 716 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 338 528</b>	<b>1 123 144</b>	<b>1 453 000</b>	<b>1 716 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 230	-4 500	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-30 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 839	-5 600	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-77 275	-74 160	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-7 844	-6 615	-7 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-71 574	-73 497	-50 000	-168 000
Forsikringer		-46 612	-43 249	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-464 709	-442 304	-405 000	-560 000
Andre anlegg	9	-2 076	-2 076	0	0
Energi/fyring	10	-316 400	-350 415	-345 000	-304 322
TV-anlegg/bredbånd		-172 373	-159 263	-175 000	-185 000
Andre driftskostnader	11	-120 325	-84 495	-99 500	-133 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 326 962</b>	<b>-1 275 905</b>	<b>-1 258 000</b>	<b>-1 535 822</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 566</b>	<b>-152 761</b>	<b>195 000</b>	<b>180 178</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 430	481	0	0
Finanskostnader	13	-37 998	-25 025	-38 000	-46 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-34 568</b>	<b>-24 544</b>	<b>-38 000</b>	<b>-46 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-23 002</b>	<b>-177 305</b>	<b>157 000</b>	<b>134 178</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-23 002	-177 305		



**NYDAL PARK BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 925 157 880, KUNDENR. 4285**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 447	43 532
Andre kortsiktige fordringer	14	24 077	0
Driftskonto OBOS-banken		33 317	135 784
Sparekonto OBOS-banken		102 713	100 010
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>207 589</b>	<b>279 326</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 589</b>	<b>279 326</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-404 147	-381 145
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-404 147</b>	<b>-381 145</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	477 716	490 138
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>477 716</b>	<b>490 138</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		37 432	35 762
Leverandørgjeld		42 074	30 718
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		3 294	167
Påløpte avdrag		992	0
Annen kortsiktig gjeld	17	50 228	103 686
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>134 020</b>	<b>170 333</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 589</b>	<b>279 326</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 04.03.2024  
Styret i Nydal Park Boligsameie

Hartmuth Westby /s/

Ola Dæhli /s/ Jo Inge By /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	777 312
Oppvarming	344 736
Kabel-TV	161 280
Garasjeleie	55 200
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 338 528</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 839.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 844
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 844</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 424
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 904
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 452
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 707
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-71 574</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-349 623
Renovasjonsavgift	-115 086
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-464 709</b>

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader fellesarealer	-2 076
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-2 076</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-2 076****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 755
Fjernvarme	-260 645
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-316 400</b>

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

Container	-188
Diverse leiekostnader/leasing	-2 823
Vaktmestertjenester	-32 888
Renhold ved firmaer	-16 740
Snørydding	-52 437
Gressklipping	-11 875
Andre fremmede tjenester	-675
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 680
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-120 325</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	591
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 703
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 430</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 922
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 076
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 998</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer - brannuttrykning	24 077
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 077</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-500 000
Nedbetalt tidligere	9 862
Nedbetalt i år	12 422

-477 716

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-477 716**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-50 228

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-50 228**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7389764. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 4285 Selskapsnavn: Nydal Park Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



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.