



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 200 000
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 427 058	10 913 909
Sum inntekter		13 427 058	10 913 909
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	343 180
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 478	17 480
Annen driftskostnad		8 133 047	7 752 632
Sum kostnader		8 492 825	8 113 292
Driftsresultat		4 934 233	2 800 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		172 824	87 805
Sum finansinntekter		172 824	87 805
Annen finanskostnad		3 377 263	2 040 659
Sum finanskostnader		3 377 263	2 040 659
Netto finans		-3 204 439	-1 952 854
Resultat før skattekostnad		1 729 794	847 763
Årsresultat		1 729 794	847 763
Totalresultat		1 729 794	847 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 729 794	847 763
Sum overføringer og disponeringer		1 729 794	847 763



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 178 093	1 597 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	8	17 486
Sum varige driftsmidler		10 178 101	1 614 613
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 178 101	1 614 613
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 387	10 265
Andre fordringer		1 320 387	80 186
Sum fordringer		1 326 774	90 451
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 914 558	5 716 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 914 558	5 716 203
Sum omløpsmidler		8 241 332	5 806 654
SUM EIENDELER		18 419 434	7 421 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 920	101 920
Overkurs		3 533 588	3 533 588
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 635 508	3 635 508
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		66 625 588	68 355 382
Sum opptjent egenkapital		-66 625 588	-68 355 382
Sum egenkapital		-62 990 080	-64 719 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 901 413	69 456 183
Øvrig langsiktig gjeld		2 129 193	2 129 193
Sum annen langsiktig gjeld		78 030 606	71 585 376
Sum langsiktig gjeld		78 030 606	71 585 376
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		439 215	15 147
Leverandørgjeld		2 939 693	540 618
Sum kortsiktig gjeld		3 378 908	555 764
Sum gjeld		81 409 514	72 141 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 419 434	7 421 267



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483670

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 200 000
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 17.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 427 058	10 913 909
Sum inntekter		13 427 058	10 913 909
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	343 180
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 478	17 480
Annen driftskostnad		8 133 047	7 752 632
Sum kostnader		8 492 825	8 113 292
Driftsresultat		4 934 233	2 800 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		172 824	87 805
Sum finansinntekter		172 824	87 805
Annen finanskostnad		3 377 263	2 040 659
Sum finanskostnader		3 377 263	2 040 659
Netto finans		-3 204 439	-1 952 854
Resultat før skattekostnad		1 729 794	847 763
Årsresultat		1 729 794	847 763
Totalresultat		1 729 794	847 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 729 794	847 763
Sum overføringer og disponeringer		1 729 794	847 763



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 178 093	1 597 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8	17 486
Sum varige driftsmidler		10 178 101	1 614 613
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 178 101	1 614 613
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 387	10 265
Andre fordringer		1 320 387	80 186
Sum fordringer		1 326 774	90 451
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 914 558	5 716 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 914 558	5 716 203
Sum omløpsmidler		8 241 332	5 806 654
SUM EIENDELER		18 419 434	7 421 267

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 920	101 920



Overkurs	3 533 588	3 533 588
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	3 635 508	3 635 508
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	66 625 588	68 355 382
Sum opptjent egenkapital	-66 625 588	-68 355 382
Sum egenkapital	-62 990 080	-64 719 874
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 901 413	69 456 183
Øvrig langsiktig gjeld	2 129 193	2 129 193
Sum annen langsiktig gjeld	78 030 606	71 585 376
Sum langsiktig gjeld	78 030 606	71 585 376
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	439 215	15 147
Leverandørgjeld	2 939 693	540 618
Sum kortsiktig gjeld	3 378 908	555 764
Sum gjeld	81 409 514	72 141 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 419 434	7 421 267



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

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. 6032

Nygårdkollen Boligaksjeselskap



Velkommen til generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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 generalforsamlingen:

30. mai 2024 kl. 18:00, Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikk)..

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. 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. Parfymefrie maskiner i fellesvaskeriene
8. Utvide mulig antall styremedlemmer (vedtektsendring - $\frac{2}{3}$ flertall).
9. Presisering om valg av styremedlemmer og funksjonstid (vedtektsendring - $\frac{2}{3}$ flertall)
10. Garasjer. Fra styret.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite
13. Valg av dugnadskomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap



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.

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Som fører av protokollen foreslås John Mankarios. Protokollvitner velges på møtet.



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.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.



Sak 7

Parfymefrie maskiner i fellesvaskeriene

Forslag fremmet av:

Kjersti Klette/Terje Fjeldsgård Andersen (C122)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Om forslaget

Vaskeriene skal være tilgjengelige og kunne brukes av alle beboere. For å sikre at maskinene også kan brukes av beboere med sensitiv hud, allergikere, av de med små barn, og av andre som vil unngå parfyme i klesvasken, foreslår vi å holde én maskin i hver blokk parfymefri.

Alle kan fremdeles bruke alle maskiner, men én maskin i hver blokk skal merkes tydelig, og skal kun benyttes til produkter uten parfyme.

Styrets innstilling

Selv om man merker en maskin som "parfymefri", vil det være svært vanskelig å følge opp, og en slik merking må i beste fall kunne betraktes som en oppfordring. Mange benytter begge maskinene når de vasker i vaskeriene, og må da passe på å fylle riktig type vaskemiddel i riktig maskin.

Dersom man har allergier, vil man derfor ikke kunne stole på at et forbud mot visse typer vaskemidler er overholdt fra tidligere brukere.

Det er mulig å installere vaskemaskin på kjøkken eller bad i alle leiligheter. Det må formodes at dersom man har spesielle behov, f.eks. allergier, benytter man egen maskin.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Å holde én maskin i hver blokk parfymefri.

Sak 8

Utvide mulig antall styremedlemmer (vedtektsendring - 2/3 flertall).

Forslag fremmet av:

Kjersti Klette/Terje Fjeldsgård Andersen (C122)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter lyder:

§ 8-1 Styret



(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt første og andre varamedlem.

Forslag til ny tekst:

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt første, andre og evt. tredje varamedlem.

Om forslaget:

Nygårdkollen er et relativt stort borettslag med over 190 boenheter. Bygningsmassen er godt over 60 år, og styret har et stort ansvar for drift, vedlikehold og utvikling, og oppgavene er mange.

Ved å øke antallet styremedlemmer kan vi oppnå følgende:

- Sikret kontinuitet i styrets arbeid ved utskiftinger, for eksempel ved valg.
- Flere å fordele oppgaver på
- Breder representasjon av selskapets beboere

Utvidelsen foreslås gjeldende fra 2025.

En enkel undersøkelse basert på oversikt fra OBOS viser at borettslag med tilsvarende størrelse som regel har 3-5 styremedlemmer.

Styrets innstilling

Erfaringsmessig er det vanskelig å få tak i personer til å stille til slike verv. Å øke antallet styremedlemmer og varamedlemmer vil gjøre det enda vanskeligere å fylle opp postene. Selskapet har siden oppstart hatt et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer, noe som har fungert bra for et selskap av vår størrelse.

Forslagsstiller viser til at selskapet har en eldre bygningsmasse og at styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og utvikling. Det er styrets oppfatning at det nåværende antall styremedlemmer godt har ivaretatt dette ansvaret. Det vises til vedlikeholdshistorikken i innkallelsen.

Et utvidet styre kan ført medføre at styret blir tungrodd, og at vervet som styreleder blir mer tyngende, med betydelig mer administrasjon, noe som kan hemme en effektiv drift av aksjeselskapet. Det å være en del av styret i selskapet må medføre både faktiske oppgaver og ansvar.

Tilsvarende forslag ble nedstemt på generalforsamlingen i 2022.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

§ 8-1 Styret (1) "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt første, andre og evt. tredje varamedlem."



Sak 9

Presisering om valg av styremedlemmer og funksjonstid (vedtektsendring - 2/3 flertall)

Forslag fremmet av:

Kjersti Klette/Terje Fjeldsgård Andersen (C122)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter lyder:

§ 8-1 Styret

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Forslag til tillegg/presisering:

Styremedlemmene velges på en slik måte at ikke hele styret er på valg samtidig.

Om forslaget:

Forslaget begrunnes i behovet for kontinuitet, også beskrevet i forslaget over. Dette praktiseres fint i dag, men det kan være greit å få det formalisert i vedtektene. Forslaget fremmes uavhengig av utfall på tidligere forslag.

Styrets innstilling

Forslaget innebærer ingen realitetsendring, og styret har derfor ingen ytterligere kommentar.

Forslag til vedtak

Tillegg/presisering til § 8-1 Styret (2): "Styremedlemmene velges på en slik måte at ikke hele styret er på valg samtidig".

Sak 10

Garasjer. Fra styret.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmet på fjorårets generalforsamling forslag om salg av de to garasjene som disponeres av boligselskapet. Forslaget ble nedstemt, og generalforsamlingen vedtok, etter et benkeforslag, at styret skulle utrede mulig bruk av garasjene.

Garasjene er først og fremst egnet til parkering av kjøretøy. Det er begrenset hvilket annet bruksområde garasjene kan ha, utover å benyttes til lagringsplass av gjenstander som tåler de temperaturer og miljø som er i garasjene. Over denne vinteren har garasjene blitt benyttet til vinterlagring av bl.a. utebord.

Slik vinterlagring bidrar utvilsomt til at utebordene varer lengre før de må vedlikeholdes eller skiftes ut. Besparelsen dekker dog neppe de tapte leieinntekter på ca. kr. 6.500 per år.



Forslag til vedtak 1

Garasjeplassene selges til beboere. Minstepris kr. 135.000 pr. garasje. Salg skjer til høystbydende etter budrunder avholdt av styret. Prosedyre med annonsering i minimum 30 dager, jf. vedtektenes § 4-4 bokstav a, følges.

Forslag til vedtak 2

Dersom forslaget faller foreslås: Garasjeplassene beholdes til bruk som lagringsplass for selskapet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen: Side 29.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dantcho Petkov

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Fjeldsgård Andersen
- Wenche L. Kverneland

Sak 12

Valg av valgkomite

Se vedlagt innstilling: Side 29.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kjersti Toverud Klette

Vedlegg

1. Valgkomite innstilling 6032.pdf

Sak 13

Valg av dugnadskomite



Roller og kandidater

Valg av 3 dugnadskomite. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som dugnadskomite.:

- Kandidat 1
- Kandidat 2
- Kandidat 3



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33
Nestleder	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29
Styremedlem	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31
Varamedlem	Wenche Lise Kverneland	Strandengveien 29
Varamedlem	Jorid Rekstad	Arnljot Gellines Vei 29

Valgkomiteen

Wenche Hansen	Arnljot Gellines Vei 33
Tone Jonassen	Arnljot Gellines Vei 29
Jorid Rekstad	Arnljot Gellines Vei 29

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.

Dugnadskomiteé

Genevieve Chevalier
Kjersti Klette
Terje Fjeldsgård Andersen

Generelle opplysninger om Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Aksjeselskapet består av 196 leiligheter knyttet til aksjer.
Nygårdkollen Boligaksjeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933200000, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
135 15

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nygårdkollen Boligaksjeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er EY.



Styrets arbeid

Vedlikehold

Det er utført løpende vedlikehold av alle tekniske installasjoner samt bygningsmassen. Det er styret som betjener SD-anlegget for styring av varme- og varmtvannsproduksjon. Stor heis i blokk A har fått nye innerdører, samt skiftet dørkontakter. Tørketrommel i blokk B er blitt skiftet ut. Det er lagt ny støttemur langs innkjørselen til blokk B. Det er plantet nye busker ved blokk A og B.

Sammen med Selvaag Prosjekt er det utredet vedlikehold av inntaksledninger og avløpsledninger til/fra kommunalt nett. Det har vært avholdt flere møter og befaringer i denne forbindelse. Dette prosjektet er planlagt gjennomført i august/september i år.

Styret rykker ut ved meldinger om brannalarmer og vannlekkasjer.

Det er avholdt to dugnader i samarbeid med dugnadskomiteen.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er blitt gjennomført vernerunder på ryddighet (rømningsveier) og brannsikkerhet. Samtlige brannslukningsapparater er kontrollert og fått ny femårsgodkjennelse.

NKBA har seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral. Ved problemer med varsleren, må Future Home kontaktes, tlf. 23 50 68 47. Styret kan kontaktes ved behov for nye batterier.

Oppfølging av husordensregler og vedtekter

Styret har plikt til å følge opp at vedtekter og husordensregler følges. Dette innebærer f.eks. å følge opp klager på støyende adferd og regelverk ved fremleie. I alvorlige tilfeller blir eksternt bistand benyttet.

Vaktmestertjeneste

Boligselskapet har vaktmestertjeneste fra Grønt & Hvitt AS. Vaktmester til stede to ganger i uken. Oppgavene blir utført av en fast person, med unntak ved ferie/fravær hvor oppgavene utføres av vikar. Styret har jevnlig møter med fast vaktmester, samt leder i vaktmesterselskapet.

I sommerhalvåret vil det i tillegg bli gjennomført vedlikehold på uteområdene, herunder gressklipping og vedlikehold av blomsterbed, skråninger og hekker. Det er avtalt fleksibilitet ved at faste arbeidsoppgaver kan vike ved behov.

Vaktmestertjenesten fungerer etter styrets oppfatning meget bra, og styrets erfaring er at oppgavene utføres på en effektiv og profesjonell måte.

Det ble i denne perioden inngått avtale med Skandinavisk Utemiljø for brøyting av gang- og bilveier. Erfaringene med dette selskapet er så langt gode. Styret bistår også med måking og strøing på selskapets områder, herunder brøyting av parkeringsplasser der brøytebil ikke kommer til.



Balkongprosjekt

Det er bygget balkonger på ettromsleilighetene. I den forbindelse har styret brukt mye tid på deltagelse på møter og befaringer, samt oppfølging av beboere ved behov for tilgang til leiligheter osv.

Informasjonsarbeid

Styret har løpende fulgt opp henvendelser på e-post og telefon, både fra beboere og eksterne parter slik som f.eks. eiendomsmeglere. Styrets vakttelefon har vært betjent alle dager i året. Det er mottatt en rekke henvendelser til denne.

Det er gitt ut fem nyhetsbrev i perioden, samt gitt ut informasjon på e-postlistene. Informasjonsperm deles ut til alle nye beboere (nye eiere og godkjente fremleietagere). Permen inneholder, i tillegg til husordensregler og vedtekter informasjon om bl.a. vaktmestertjenesten, brannvern og branninstruks, informasjon om bruk av vaskerier, kabel-tv/internett og aktuelle søknadsskjemaer. Innholdet i informasjonspermen har blitt løpende oppdatert i løpet av året.

Ved melding om salg sender styret ut informasjon til den som skal flytte, med opplysninger rundt prosessen. Dette gjelder både ved eierskifte, samt opphør og endring av fremleie.

Med virkning fra 2020 kan styret utstede bekreftelse på hvor stor andel av husleien som går til dekning av internettilknytning. Slik attest kan fremlegges arbeidsgiver dersom man får dekket internett som del av arbeidsforholdet.

Øvrig arbeid

Det har vært avholdt 11 styremøter per dato for denne beretningen. Det har vært utvekslet ca. 2.300 e-poster med beboere i perioden. NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

Omsetning av leiligheter

I 2023 har styret godkjent fire bruksoverlatelser (fremleie) av leiligheter. Det var 21 eierskifter i 2023 på bakgrunn av omsetning på det frie markedet. Gjennomsnittsprisen (eksl. fellesgjeld) for ett-roms leilighet var 3.324.116 kr, og for tre-roms 4.515.000 kr. Det ble omsatt én fireromsleilighet for kr. 6.500.000. (alle tall for kalenderåret 2023. Overtagelsesdato ligger til grunn).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er bedre enn budsjett, avvikene skyldes i hovedsak justering av kapitalkostnadene i takt med faktisk lårente.

Driftskostnadene er langt bedre enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene knyttet til balkongprosjektet har blitt balanseført etter anvisning fra selskapets revisor, ref. note 15.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt lårente.

Resultat

Årets resultat er positivt på **kr 1 729 794**. Resultatet vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 4 862 425**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det estimert kr 3 500 000 til rehabilitering/utskifting av inntaksledninger for vann, og avløpsledninger. Strømpetrekking/utskifting fra bygg til kommunalt påkoblingspunkt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Det antas 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 Nygårdkollen Boligaksjeselskap.

Lån

Nygårdkollen Boligaksjeselskap har 2 lån i OBOS Banken, ref. note 21. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning i felleskostnader og garasjekostnaden med 10 % fra 1. februar 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bekk

Foretaksregisteret: NO 978 389 387 MVA
TR: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Nygårdkollen Boligaksjeselskap for 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets 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 konklusjon

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. Innhendet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgjøre 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Foto: Shutterstock.com, iStock.com, Getty Images



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bode, 22. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Publert i Brønnøysundregistrens årsregnskap for 2023 for 93320000

Lavhengig revisors beretning - Nygårdkollen Boligaksjeselskap 2023
Arve Willumsen, statsautorisert revisor



Penneo

Signaturer i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" (dokker signert signatur). De signerende parter som identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataene og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av Ernst & Young AS
Senternummer: no_banid12578-5998-4-1452887
IP: 147.167.100.200
2024-04-22 12:48:24 UTC



Penneo Dokumentnummer: 41464C401089E07F411D104-1D094-11034

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokumentet. Dokumentet er låst og ads-øemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for Innsidlig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter du dette dokumentet er originalt?
Dokumentet er beskyttet av et Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er signert av Penneo e-signature-service @penneo.com. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalesert i dette dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>



NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP ORG.NR. 933 200 000, KUNDENR. 6032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 303 279	3 330 421	3 501 228	5 291 568
Innkrevde felleskostnader	2	7 455 395	7 130 280	7 853 772	8 127 432
Avgiftspliktige inntekter		0	-130	0	0
Ladeinntekter EL-bil		39 016	15 340	25 000	0
Andre inntekter	3	500 614	437 998	490 000	470 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 298 304	10 913 909	11 870 000	13 889 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-43 180	-42 409	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	16	-17 478	-17 480	-210 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 715	-11 443	-14 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-364 015	-349 965	-360 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-126 598	-273 591	-280 000	-220 000
Kontingenter		-200	-200	-200	0
Drift og vedlikehold	8	-2 125 259	-2 137 794	-16 040 000	-10 890 000
Forsikringer		-556 413	-508 432	-565 000	-625 000
Kommunale avgifter	9	-1 569 747	-1 308 026	-1 496 300	-1 801 000
Energi/fyring	10	-1 287 015	-1 341 041	-1 800 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 136 560	-916 586	-980 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-955 525	-905 554	-886 000	-924 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 492 825	-8 113 292	-22 973 909	-17 962 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 805 479	2 800 617	-11 103 909	-4 073 300
Innbetalt andel fellesgjeld		1 128 754	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 934 233	2 800 617	-11 103 909	-4 073 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	172 824	87 805	80 000	100 000
Finanskostnader	13	-3 377 263	-2 040 659	-3 015 000	-4 493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 204 439	-1 952 854	-2 935 000	-4 393 000
ÅRSRESULTAT		1 729 794	847 763	-14 038 909	-8 466 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	847 763		
Til annen egenkapital		1 729 794	0		



10

Nygårdkollen Boligaksjeselskap

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 164 783	1 164 783
Rehabilitering	15	8 580 967	0
Tomt		432 344	432 344
Andre varige driftsmidler	16	8	17 486
SUM ANLEGGSMIDLER		10 178 101	1 614 613
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 387	10 265
Forskuddsbetalte kostnader		1 193 426	928
Andre kortsiktige fordringer	17	126 961	79 258
Driftskonto OBOS-banken		1 775 376	366 224
Sparekonto OBOS-banken		5 139 182	5 349 979
SUM OMLØPSMIDLER		8 241 332	5 806 654
SUM EIENDELER		18 419 434	7 421 267
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	101 920	101 920
Overskuddsfond		3 533 588	3 533 588
Annen egenkapital	19, 20	-66 625 588	-68 355 382
SUM EGENKAPITAL		-62 990 080	-64 719 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	75 901 413	69 456 183
Borettsinnskudd	22	1 982 418	1 982 418
Annen langsiktig gjeld	23	146 775	146 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 030 606	71 585 376
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 939 693	540 618
Påløpte renter		364 994	15 147
Påløpte avdrag		74 221	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 378 908	555 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 419 434	7 421 267
Pantstillelse	24	118 181 518	103 396 418
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2024

Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/

Dantcho Petkov /s/

Thomas Plettenberg /s/

Vedlegg 1

19 av 31

Årsrapport.pdf

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

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

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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 inntektføres 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 972 636
Trappevask	355 152
Garasjeleie	117 985
Kapitalkostnader IN lån II	64 832
Eiendomsskatt	16 364



Kapitalkostnader på IN-lån	4 020 204
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	149 351
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	68 892
Overført til kapitalkostnader	-4 303 279
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 462 137

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 742
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 455 395

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	265 425
Automatpenger (vaskeri)	119 223
Bodleie	110 875
Nøkler	2 576
Skilt	2 515
SUM ANDRE INNTEKTER	500 614

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 897, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatene i OBOS	-7 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 754
Multiconsult Norge AS	-41 000
Selvaag Prosjekt AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	-126 598

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 100
Drift/vedlikehold VVS	-6 791
Drift/vedlikehold elektro	-22 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-716 484
Drift/vedlikehold heisanlegg	-586 635
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-107 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-217 652
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-162 627
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-64 754
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 265
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-13 752
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 125 259

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 386
Vann- og avløpsavgift	-997 948
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-555 285
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 569 747

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-243 490
Strøm oljefyr el.bereder	-910 025
Andre fyringskostnader	-133 500
SUM ENERGI / FYRING	-1 287 015

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 053
Container	-69 582
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 750
Driftsmateriell	-3 375
Lyspærer og sikringer	-10 049
Vaktmestertjenester	-343 172
Renhold ved firmaer	-271 838
Snørydding	-182 435
Andre fremmede tjenester	-20 857
	-9 660



Serviceavtale og livsstilkonsept	
Trykksaker	-4 091
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 897
Andre kontorkostnader	-6 847
Telefon, annet	-820
Porto	-820
Kontingenter	-9 800
Bank- og kortgebyr	-3 103
Velferdskostnader	-3 376
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-955 525

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 771
Renter av sparekonto i OBOS-banken	112 658
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 506
Andre renteinntekter	889
SUM FINANSINTEKTER	172 824

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 260 403
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 860
SUM FINANSKOSTNADER	-3 377 263

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris	9 345 405	
Avskrevet tidligere år	-8 986 597	358 808

Rehabilitering/vindusutskiftning

Kostpris	3 002 138	
Avskrevet tidligere år	-2 196 163	805 975

SUM BYGNINGER **1 164 783**

Tomten ble kjøpt i 1956.

Gnr.135/bnr.15

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

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Enerhaugen Arkitektkontor AS	34 299
OBOS Prosjekt AS	227 838
Balco AB	8 241 076
Oslo Kommune, Plan-og bygningsetaten	30 720
Norconsult Norge AS	47 033
SUM REHABILITERING	8 580 967

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2019	62 500	
Avskrevet tidligere	-50 000	
Avskrevet i år	-12 499	1
Snøfreser		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-19 920	
Avskrevet i år	-4 979	1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2013	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	1
Antenneanlegg		
Tilgang 2001	96 040	
Avskrevet tidligere	-96 039	1
Container		
Tilgang 2006	40 375	
Avskrevet tidligere	-40 374	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	225 534	
Avskrevet tidligere	-225 533	1
Lekeapparat		
Tilgang 2006	148 311	
Avskrevet tidligere	-148 310	1
Lekeplass		
Tilgang 2017	399 944	
Avskrevet tidligere	-399 943	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		8



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-17 478****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	106 957
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	504
Avsatt bodleie, innbetalt på konto i 2024	9 000
Avsatt parkering, innbetalt på konto i 2024	10 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	126 961

NOTE: 18**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-69 376 584
Egenkapital fra IN tidligere	1 925 495
Egenkapital fra IN 2023	1 128 754
Reduksjon EK fra IN	-303 253
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-66 625 588

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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.

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

**NOTE: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,48 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-77 904 297
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 522 619
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	909 152
Nedbetalt tidligere, IN	1 925 495
Nedbetalt i år, IN	1 128 754
	-67 418 277

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,48 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	4 200 000
Nedbetalt i år	-8 483 136
Dette lånet går inn i IN-ordningen fra 2024	-8 483 136

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-75 901 413**

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

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -1 982 418

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 982 418****NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Antenneinnskudd -47 775

Garasjeinnskudd -99 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-146 775****NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	75 901 413
Påløpte avdrag	74 221
Beregnete IN-forpliktelser	2 750 996
TOTALT	80 709 048

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 164 783
Tomt	432 344
TOTALT	1 597 127



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær 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 aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023: Nye balkonger for de småleilighetene, totalt 64 leiligheter.

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak.

2021: Utskifting branndører.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

2017 – 2017: Installert fibernett for TV og internett i alle leiligheter.

2015 – 2017: Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.

2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.



2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset.

2014 – 2014: Utvidelse av gangsti mellom blokkene, opparbeidet ny platting og sittegruppe ved lekeplassen.

2011 – 2012: Nye heiser inkludert motorer og styresystem.

2011 – 2012: ENØK prosjekt: Installert væske til vann varmepumper, nye varmtvannsberedere, energioppfølgingssystem. I leilighetene ble radiatorkranene skiftet til termostatstyrte kraner.

2011 – 2011: Asfaltert gangsti fra parkeringsplassen til gangbroen.

2010 – 2010: Elektrisk anlegg utskifting/oppgradering.

Det elektriske anlegget ble skiftet ut (ikke i beboerenheter).

Nye vern (jordfeilautomater) og økt overbelastningsvern til beboerenheter. Det ble lagt nye stigeledninger, og tilrettelagt for at hver beboerenhet kan installere økt kapasitet.



6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Geir Håtvrest Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Geir Håtvrest Adresse.....
E-postadresse.....

Navn: Thomas Plettenberg Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Dantcho Petkov Adresse.....
E-postadresse.....

Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Wenche L. Kverneland Adresse.....
E-postadresse.....

2. Navn: Terje Fjeldsgård Adresse A. Gellinesv. 33
E-postadresse terje.f.andersen

3. Navn: Andersen Adresse @gmail.com
E-postadresse.....

4. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Kjersti Toverud Klette Adresse A. Gellinesv. 33
E-postadresse kjerstik@gmail

Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

E. Andre utvalg

Navn: Adresse.....

Navn: Adresse.....

Navn: Adresse.....

Dato 14/4/24 I valgkomiteen for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Øyvind Røksbøl
Tone Jonassen

Wenche Hensen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 6032 Selskapsnavn: Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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
E-post: oef@obos.no

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