



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 700 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 618 406	7 742 240
Sum inntekter		7 618 406	7 742 240
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	313 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 502	11 055
Annen driftskostnad		6 702 175	6 200 787
Sum kostnader		7 043 452	6 525 617
Driftsresultat		574 954	1 216 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 353	49 421
Sum finansinntekter		83 353	49 421
Annen finanskostnad		972	1 340
Sum finanskostnader		972	1 340
Netto finans		82 381	48 081
Resultat før skattekostnad		657 335	1 264 703
Årsresultat		657 335	1 264 703
Totalresultat		657 335	1 264 703
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		657 335	1 264 703
Sum overføringer og disponeringer		657 335	1 264 703



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		476 068	430 430
Sum varige driftsmidler		476 068	430 430
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		476 068	430 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			126 500
Andre fordringer		437 765	379 970
Sum fordringer		437 765	506 470
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 258 168	1 794 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 258 168	1 794 519
Sum omløpsmidler		2 695 933	2 300 989
SUM EIENDELER		3 172 000	2 731 419

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 566 640	1 909 305
Sum opptjent egenkapital		2 566 640	1 909 305
Sum egenkapital		2 566 640	1 909 305
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		495 751	728 194
Annen kortsiktig gjeld		109 609	93 920
Sum kortsiktig gjeld		605 360	822 114
Sum gjeld		605 360	822 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 172 000	2 731 419



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398522

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 700 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 921 700 342
NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 618 406	7 742 240
Sum inntekter		7 618 406	7 742 240
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	313 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 502	11 055
Annen driftskostnad		6 702 175	6 200 787
Sum kostnader		7 043 452	6 525 617
Driftsresultat		574 954	1 216 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 353	49 421
Sum finansinntekter		83 353	49 421
Annen finanskostnad		972	1 340
Sum finanskostnader		972	1 340
Netto finans		82 381	48 081
Resultat før skattekostnad		657 335	1 264 703
Årsresultat		657 335	1 264 703
Totalresultat		657 335	1 264 703
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		657 335	1 264 703
Sum overføringer og disponeringer		657 335	1 264 703



Organisasjonsnr: 921 700 342
NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		476 068	430 430
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		476 068	430 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			126 500
Andre fordringer		437 765	379 970
Sum fordringer		437 765	506 470
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 258 168	1 794 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 258 168	1 794 519
Sum omløpsmidler		2 695 933	2 300 989
SUM EIENDELER		3 172 000	2 731 419
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 566 640	1 909 305
Sum opptjent egenkapital	2 566 640	1 909 305
Sum egenkapital	2 566 640	1 909 305
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	495 751	728 194
Annen kortsiktig gjeld	109 609	93 920
Sum kortsiktig gjeld	605 360	822 114
Sum gjeld	605 360	822 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 172 000	2 731 419



Organisasjonsnr: 921 700 342
NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

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. 7704

Nybyen Økern Nord Sameie



Velkommen til årsmøte i Nybyen Økern Nord Sameie

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:

25. april 2024 kl. 18:00, Hasle Løren klubbhus .

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. 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. Offisiell godkjenning, installasjon kaldtvannsmålere
8. Foreslått tillegg i vedtektene - Korttidsutleie maks. 60 dager
9. Foreslått tillegg i Husordensreglene - Gebyr for utrykning
10. Tillitsvalgte
11. Sykkelvask

Med vennlig hilsen,

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie



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

Camilla Brøndbo er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000.

Styrets innstilling

Bakgrunn for å øke styrehonoraret knyttes i hovedsak til 2 årsaker.

1. Gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper forvaltet av OBOS ble i fjor oppgitt til å ligge mellom kr 1 800 - 2 000 pr seksjon. Foreslått beløp tilsvarer kr 1 800,- pr seksjon.
2. Forrige økning var i 2021. Det betyr at beløpet ikke har vært kpi justert siden den gang og det tilsvarer 14%.

For øvrig henvises det til styrets arbeid som opplyser at det har vært utført flere tidkrevende oppgaver.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 340 000



Sak 7

Offisiell godkjenning, installasjon kaldtvannsmålere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøte avholdt i 2022 vedtatt at styret fikk fullmakt til å installere kaldtvannsmålere dersom sameiet hadde likviditet til det.

Det ble glemt å ta inn i protokollen at det ble en endring under møtet med hvordan det skulle finansieres. Begrunnelsen var at årsmøtet ønsket å fordele kostnaden flatt og ikke etter brøk. felleskostnader kreves inn etter brøk og dermed måtte det opprettes en ny kategori. Beløp kr 400 pr seksjon.

Som følge av manglende vedtak er det noen få seksjonseiere som har motsatt seg dette kravet inntil det foreligger ett årsmøtevedtak.

Styrets innstilling

Installeringen er utført og de aller fleste har kommet fordelaktig ut av det med lavere kostnader. Det er en rettferdig fordeling og en faktisk kostnad som har resultert i at eierne betaler for eget forbruk.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas, installasjon er allerede gjennomført.

Sak 8

Foreslått tillegg i vedtektene - Korttidsutleie maks. 60 dager

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra lovdata, eierseksjonsloven § 24, nytt syvende ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styret foreslår å legge til nytt punkt i vedtektene punkt 3, 4 ledd for å begrense korttidsutleie til maks. 60 dager i.l.a. et kalenderår med følgende ordlyd:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60-120, se hjelpetekst under) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Styrets innstilling

Vedtektsendring angående Begrensning av Korttidsutleie til 60 Dager

På bakgrunn av eierseksjonsloven §24 og for å ivareta fellesskapets interesser vedrørende sameiets drift og bomiljø, foreslås følgende endring i sameiets vedtekter:

Formål: Formålet med denne vedtektsendringen er å regulere korttidsutleie av seksjoner i sameiet for å

1. opprettholde sameiets ro, orden og sikkerhet, samt å sikre at sameiets ressurser blir forsvarlig forvaltet.



- Begrensning av Korttidsutleie:** Enhver seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon til korttidsformål, slik som gjesteleie eller lignende, for en samlet periode på maksimalt 60 dager i løpet av kalenderåret. Korttidsutleie
2. som overstiger denne grensen anses som brudd på sameiets vedtekter.
- Håndhevelse og Sanksjoner:** Ved brudd på denne bestemmelsen kan sameiets styre ilegge passende
3. sanksjoner i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter.
 4. **Ikrafttredelse:** Vedtektsendringen trer i kraft umiddelbart etter at den er vedtatt av årsmøtet.
- Informasjon til Seksjonseiere:** Sameiets styre skal sørge for at alle seksjonseiere informeres om denne vedtektsendringen på en hensiktsmessig måte, herunder ved å sende ut informasjonsskriv eller oppdatere
5. sameiets nettside.
- Endringsprosess:** Eventuelle fremtidige endringer eller justeringer av denne bestemmelsen skal skje i samsvar
6. med sameiets vedtektsbestemmelser og gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget vedtas.

Sak 9

Foreslått tillegg i Husordensreglene - Gebyr for utrykning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge til nytt punkt i Husordensreglene punkt 2 som følger:

Ved brudd på husordensregler, vedtekter eller utløst brannalarm som fører til vektor- eller politi/brannutrykning og påfører sameiet ekstra kostnader, vil dette bli viderefakturert seksjonseier med et gebyr på minimum 3000,- NOK eller reel kostnad.

Styrets innstilling

Ved uforsvarlig bruk eller sjenerende oppførsel av enkelte beboere er det ikke riktig at sameiet skal bære kostnaden ved nødvendig bistand fra en tredjepart. Det er bedre at den/ de som har forårsaket det tar kostnaden.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak vedtas.

Sak 10

Tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder :

- Atle Rue-Ellingsen



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Amer Ceric
- Knut Thorstensen

Sak 11

Sykkelvask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installasjon og forhold rundt service og vedlikehold...

Styrets innstilling

Styret foreslår at sykkelvask ikke er noe som er ønskelig grunnet høye kostnader og fordi det finnes mulighet for selv vask av sykkel hos f.eks circle k

Forslag til vedtak

Forslag vedtas ikke, installasjon og vedlikehold blir for høyt i forhold til forventet bruk



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Atle Ellingsen	Mørtelverksbakken 31
Styremedlem	Amer Ceric	Mørtelverksbakken 27
Styremedlem	Karoline Ødemark Hov	Mørtelverksbakken 17
Styremedlem	Odd Arne Sandhåland	Mørtelverksbakken 19
Styremedlem	Knut Thorstensen	Mørtelverksbakken 31

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Nord Sameie

Sameiet består av 188 seksjoner.

Nybyen Økern Nord Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921700342, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 684

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

Nybyen Økern Nord Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det siste året har det blitt avholdt ni styremøter, hvor både større og mindre saker har blitt grundig gjennomgått og arbeidet med disse har blitt håndtert på en effektiv måte.

Noen av de mest betydningsfulle sakene har vært knyttet til reklamasjonsarbeidet mot Selvaag. Denne prosessen har vært utfordrende, da vi har observert at Selvaag har forsøkt å unndra seg ansvar i visse saker. Styret har vært nøye med å prioritere de mest presserende sakene, spesielt vannlekkasjen i garasjen, som har vært et vedvarende problem siden det først ble oppdaget. Denne saken vil fortsatt kreve kontinuerlig oppfølging.

I tillegg har følgende tiltak blitt gjennomført det siste året:

- Utskiftning av alle lyspærer i sameiet til oppdatert versjon, da en fabrikkasjonsfeil medførte hyppige utskiftninger på den eldre typen
- Inngåelse av ny gartneravtale for å forbedre utseendet og vedlikeholdet i gårdsrommet.
- Sikring av bodområder etter flere innbruddshendelser.
- Pågående innsats for å rydde søppel, da det fortsatt er problemer med forsøpling og området rundt siloene kan bli svært skittent til tider.
- Årlig testing av brannalarm og generell brannsikring.
- Det er blitt byttet fra servicenøkkel til serviceknapp i alle heiser, noe som allerede har gitt positiv effekt med ingen nødstopper siden montering.
- Arrangering av julegrantenning med besøk av korps og dugnad med grilling i august. Vi håper sameiet opplever dette som hyggelige tradisjoner.
- Håndtering av vannlekkasje fra sprinkleranlegget, spesielt på lille julaften, som krevde betydelig innsats.
- Inngåelse av ny avtale om internett og TV, som vil tre i kraft fra 1. mai 2024. Dette arbeidet tok lengre tid enn forventet på grunn av behovet for å ta hensyn til ulike faktorer og vurdere flere leverandører på markedet. Styret har til slutt valgt en fleksibel løsning med Obos Openett.
- Utbedring av utfordringer knyttet til ventilasjonsanlegget under sprengkulden, med håp om at kommende vintre vil by på færre problemer.
- Besvarelse av omtrent 3700 e-poster det siste året.

Nå som garantitiden er utløpt, må styret prioritere viktig vedlikehold og drift. En vedlikeholdsplan er utarbeidet som veiledning, men den vil ikke være en fast plan, ettersom det er nødvendig å vurdere hva som må gjøres til enhver tid.



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av strømkostnader for lading av El-bil. Det ble lagt inn månedlig innkreving på kr 400 pr leilighet fom juni til dekning av innstallering av kaldtvannsmålere. Det var ikke lagt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes drift og vedlikehold og energi/fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 kr 2 090 573. Det tilsvarer 2,5 måneders husleieinntekter.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 170 00 til løpende vedlikehold.

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 og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Nybyen Økern Nord Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYBYEN ØKERN NORD SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HM485-D3UWS-KPSF4-04SYO-KVKZA-DOM4B



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 111 284	7 054 188	7 024 000	6 583 000
Ladeinntekter EL-bil		488 160	98 014	0	350 000
Andre inntekter	3	18 961	590 038	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 618 406	7 742 240	7 024 000	6 933 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-38 775	-38 775	-40 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-290 000
Avskrivninger	14	-27 502	-11 055	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 512	-18 301	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-249 323	-239 698	-300 000	-275 000
Konsulenthonorar	7	-21 928	-44 778	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 741 487	-1 566 195	-1 320 000	-2 170 000
Forsikringer		-469 377	-396 341	-430 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-562 012	-1 322 306	-1 566 200	-630 000
Energi/fyring	10	-1 360 268	-652 730	-800 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 212 277	-1 139 704	-1 214 000	-1 212 277
Andre driftskostnader	11	-1 063 992	-820 735	-809 000	-1 016 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 043 452	-6 525 617	-6 869 975	-7 350 277
DRIFTSRESULTAT		574 954	1 216 623	154 025	-417 277
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 353	49 421	0	0
Finanskostnader	13	-972	-1 340	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		82 381	48 081	0	0
ÅRSRESULTAT		657 335	1 264 703	154 025	-417 277
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		657 335	1 264 703		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	476 068	430 430
SUM ANLEGGSMIDLER		476 068	430 430
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 322	10 340
Kundefordringer		0	126 500
Forskuddsbetalte kostnader		370 505	342 481
Andre kortsiktige fordringer	15	35	35
Energiavregning	16	57 903	27 114
Driftskonto OBOS-banken		486 727	258 045
Sparekonto OBOS-banken		1 771 441	1 536 474
SUM OMLØPSMIDLER		2 695 933	2 300 989
SUM EIENDELER		3 172 000	2 731 419
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	2 566 640	1 909 305
SUM EGENKAPITAL		2 566 640	1 909 305
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 609	93 920
Leverandørgjeld		495 751	728 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		605 360	822 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 172 000	2 731 419
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Nybyen Økern Nord Sameie

Atle Ellingsen

Knut Thorstensen

Odd Arne Sandhåland

Amer Cerić

Karoline Ødemark Hov

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 103 048
Kabel-TV	720 936
Inst. Kaldvannsmåler	471 600
Bredbånd	437 472
Seksjonert lokale	318 228
Akto strøm	60 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 111 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for manglende tilgang ved installasjon kaldtvannsmåler	30 000
Utleie bød	2 700
Egenandel	10 000
Vann og avløp, innbetalt fra næringsavd	33 028
Nøkler	7 400
Søppelhåndtering, næringsavd	-64 167
SUM ANDRE INNETEKTER	18 961

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

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 775

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha 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 275 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 8 801, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 512.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 828
SUM KONSULENTHONORAR	-21 928

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-310 244
Drift/vedlikehold VVS	-125 298
Drift/vedlikehold elektro	-12 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-426 610
Drift/vedlikehold heisanlegg	-455 880
Drift/vedlikehold brannsikring	-139 225
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 714
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-142 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 392
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 741 487

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-562 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-562 012

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-868 867
Fjernvarme	-491 401



SUM ENERGI / FYRING **-1 360 268****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-49 097
Diverse leiekostnader/leasing	-11 275
Driftsmateriell	-30 025
Vaktmestertjenester	-226 282
Vakthold	-211 556
Renhold ved firmaer	-427 687
Snørydding	-63 344
Andre fremmede tjenester	-16 738
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 801
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 187
Konstaterte tap	-12 600

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-1 063 992****NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 967
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 654
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 546
Andre renteinntekter	72

SUM FINANSINNTEKTER **83 353****NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-972
---------------------------	------

SUM FINANSKOSTNADER **-972****NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Grill**

Kostpris	40 513
Avskrevet tidligere	-4 726
Avskrevet i år	-4 051
	31 736

Kameraanlegg

Tilgang 2023	73 140
Avskrevet i år	-2 439
	70 701

Kamera

Tilgang 2022	105 062
Avskrevet tidligere	-7 004



12

Nybyen Økern Nord Sameie

Avskrevet i år	-21 012	77 046
Garasjeanlegg Tilgang 2020	296 585	296 585
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		476 068
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-27 502

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr innbet.service	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-988 170
Forskuddsinnbetalinger vann og avløp	-423 036
SUM INNETEKTER	-1 411 206

KOSTNADER

Techem	83 956
Fjernvarme	840 246
Vann og avløp	544 906
SUM KOSTNADER	1 469 108
	57 903

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	01.01.2023	Endring	31.12.2023
Andel bolig	1 648 108	740 555	2 388 663
Andel næring	426 484	67 435	493 919
Andel garasje	-165 287	-150 655	-315 942
SUM EGENKAPITAL	1 909 305	657 335	2 566 640

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 7704 Selskapsnavn: Nybyen Økern Nord Sameie

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.