



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 512 588  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN  
Forretningsadresse: Gunnar Schjelderups vei 13A  
0485 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Henrik Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		51 021 336	48 942 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 021 336</b>	<b>48 942 460</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 121 469	4 721 389
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 526 860	5 526 860
Annen driftskostnad		12 432 160	10 889 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 080 489</b>	<b>21 137 311</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 940 847</b>	<b>27 805 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		813 975	323 836
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>813 975</b>	<b>323 836</b>
Annen rentekostnad		7 616 121	7 733 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 616 121</b>	<b>7 733 757</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 802 146</b>	<b>-7 409 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>21 138 701</b>	<b>20 395 228</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 138 701</b>	<b>20 395 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 138 701</b>	<b>20 395 228</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		420 103 926	401 895 248
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		961 617	1 310 183
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>421 065 543</b>	<b>403 205 431</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>421 065 543</b>	<b>403 205 431</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	459 524	68 917
Andre kortsiktige fordringer		951 426	289 918
Påløpne inntekter	6		360 317
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 410 950</b>	<b>719 152</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	89 340 496	90 100 835
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>89 340 496</b>	<b>90 100 835</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 751 446</b>	<b>90 819 987</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>511 816 989</b>	<b>494 025 418</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Stiftelseskapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	214 253 256	193 114 555
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>214 253 256</b>	<b>193 114 555</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>214 453 256</b>	<b>193 314 555</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	286 637 999	291 990 944
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>286 637 999</b>	<b>291 990 944</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>286 637 999</b>	<b>291 990 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 142 587	893 378
Skyldige offentlige avgifter		374 902	52 881
Annen kortsiktig gjeld	9	9 208 246	7 773 662
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 725 735</b>	<b>8 719 921</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>297 363 734</b>	<b>300 710 865</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>511 816 990</b>	<b>494 025 420</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 403708

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 512 588  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN  
Forretningsadresse: Gunnar Schjelderups vei 13A  
0485 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Henrik Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Organisasjonsnr: 976 512 588  
BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		51 021 336	48 942 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>51 021 336</b>	<b>48 942 460</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 121 469	4 721 389
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 526 860	5 526 860
Annen driftskostnad		12 432 160	10 889 062
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 080 489</b>	<b>21 137 311</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 940 847</b>	<b>27 805 149</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		813 975	323 836
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>813 975</b>	<b>323 836</b>
Annen rentekostnad		7 616 121	7 733 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 616 121</b>	<b>7 733 757</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 802 146</b>	<b>-7 409 921</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>21 138 701</b>	<b>20 395 228</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 138 701</b>	<b>20 395 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 138 701</b>	<b>20 395 228</b>



Organisasjonsnr: 976 512 588  
BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		420 103 926	401 895 248
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		961 617	1 310 183
Sum varige driftsmidler		421 065 543	403 205 431

Sum anleggsmidler		421 065 543	403 205 431
-------------------	--	-------------	-------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	5	459 524	68 917
Andre kortsiktige fordringer		951 426	289 918
Påløpne inntekter	6		360 317
Sum fordringer		1 410 950	719 152

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	89 340 496	90 100 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 340 496	90 100 835

Sum omløpsmidler		90 751 446	90 819 987
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		511 816 989	494 025 418
---------------	--	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Stiftelseskapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	214 253 256	193 114 555
Sum opptjent egenkapital		214 253 256	193 114 555

Sum egenkapital		214 453 256	193 314 555
-----------------	--	-------------	-------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	286 637 999	291 990 944
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>286 637 999</b>	<b>291 990 944</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>286 637 999</b>	<b>291 990 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 142 587	893 378
Skyldige offentlige avgifter		374 902	52 881
Annen kortsiktig gjeld	9	9 208 246	7 773 662
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 725 735</b>	<b>8 719 921</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>297 363 734</b>	<b>300 710 865</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>511 816 990</b>	<b>494 025 420</b>



Organisasjonsnr: 976 512 588  
BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

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

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.



## ÅRSBERETNING FOR 2022 BOLIGSTIFTELSEN NYDALEN

### VIRKSOMHETENS ART

Boligstiftelsen Nydalen (BSN) er en frittstående privat stiftelse. Stiftelsens formål er å skaffe rimelige boliger, fortrinnsvis til studentene ved Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Stiftelsens totale bygningsmasse er på 24.000 m<sup>2</sup>, og består av 598 boliger for totalt 661 studenter. Alle boligene er samlet i Gunnar Schjelderupsvei 13A, B og C i Oslo.

2022 var tredje år med pandemien og smitteverntiltakene ble opphevet i Norge 12 februar, pandemien har påvirket BSN i form av endret driftsform, og avlyst sommerskole. Vi har tilstrebet å holde en så stabilt og balansert driftsform som mulig. Den planmessige oppussingen av leilighetene er gjennomført i henhold til budsjett, og alle leilighetene er nå oppgradert.

BSN har oppnådd god drift, oppgradering av boligene samt arbeidet med å utvikle nabotomten til nye studentboliger. Dette er i tråd med Stiftelsens finansielle og langsiktige mål om å sikre gode og attraktive boliger for studenter.

Det har vært godt belegg på hyblene gjennom hele året. Det er utført arbeid som sikrer opprettholdelse av anleggets og bygningenes nåværende standard. Det har i 2022 ikke vært kostnader knyttet til FoU.

### FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningen ligger resultatprognoser for 2023. Stiftelsen har en god økonomisk og finansiell stilling.

### ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet var på 126 dagsverk i 2022. Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store person- eller materielle skader i løpet av året. Det har vært 15 ansatte i 2022, hvorav 12 deltidsansatte. Det er samlet utført 4 årsverk. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

### STYRETS SAMMENSETNING OG GODTGJØRELSE

Det ble i 2022 avholdt 6 styremøter. For styrearbeid i 2022 ble det utbetalt NOK 231.952,- i godtgjørelser.

I tillegg er det utbetalt godtgjørelse til styremedlem Rolf Holm med NOK 60.000,- eks. mva for arbeid utover styreverv knyttet til nytt studentboligprosjekt.

Daglig leder har deltatt på alle styremøtene.

### INTERN - KONTROLL OG KVALITETSSIKRING

Intern-kontroll, kvalitetssikring, avviksbehandling og systemforbedringer av datasystemer har vært prioritert i 2022 og blir initiert ved årskiftet.

### ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret anser at den løpende økonomistyringen har vært god, og daglig leder har løpende orientert styret om situasjonen. Takket være høyt belegg og god styring er det oppnådd et



godt økonomisk resultat for 2022. Omsetningen i 2022 var NOK 51 021 336 (NOK 48 942 460 i 2021), og resultatet for 2022 ble NOK 21 138 701.

Det er i 2022 benyttet NOK 722 110,- til nytt studentboligprosjektet og NOK 22 008 591 til oppgradering av bygninger og leiligheter.

Overskuddet for 2022 ble i sin helhet overført til annen egenkapital.

#### LIKESTILLING

Stiftelsen har kjønns sammensetning som følger: I styret var det pr. 31.12.22. 1 kvinne og 4 menn. For de ansatte er fordelingen 6 kvinner og 9 menn. Styret er klar over samfunnets forventning vedrørende likestilling, og tilstreber å etterfølge dette på sikt.

#### MILJØRAPPORTERING

Styret anser at man i 2022 ikke har hatt forurensende hendelser. Miljøtiltak: Kildesortering av papp, papir, metall og glass for resirkulering.

I styret for Boligstiftelsen Nydalen  
Oslo, den 17. april 2023

Mike Lauritz Bugge-Erlingsen  
Styreleder

Rolf Th. Holm

Marius Eriksen

Tanweer Akram

Stine Reistad Fossheim

Jan Henrik Ruud  
Daglig leder



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til styret i Boligstiftelsen Nydalen

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligstiftelsen Nydalen, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 stiftelsen 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.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 stiftelsens 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.

Revisors ansvar er begrenset til det som er beskrevet i denne beretningen. Vi er ikke ansvarlig for feil i årsregnskapet som ikke er beskrevet i denne beretningen, eller for feil i årsregnskapet som er beskrevet i denne beretningen, men som ikke er beskrevet i denne beretningen.

#### Signering

Revisor  
KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
P.O. Box 7000 Majorstuen  
N-0306 Oslo

Dokumentet er elektronisk signert med kvalifisert elektronisk signatur.



