



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		952 896	952 896
Sum inntekter		952 896	952 896
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		663 034	447 536
Sum kostnader		679 008	463 510
Driftsresultat		273 888	489 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		676	855
Sum finansinntekter		676	855
Annen finanskostnad		76 257	101 803
Sum finanskostnader		76 257	101 803
Netto finans		-75 581	-100 948
Ordinært resultat før skattekostnad		198 307	388 438
Ordinært resultat etter skattekostnad		198 307	388 438
Årsresultat		198 307	388 438
Totalresultat		198 307	388 438
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 307	388 438
Sum overføringer og disponeringer		198 307	388 438



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 567 122	9 567 122
Sum varige driftsmidler		9 567 122	9 567 122
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 567 122	9 567 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 898	94 777
Sum fordringer		23 898	94 777
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 530	433 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 530	433 334
Sum omløpsmidler		492 428	528 111
SUM EIENDELER		10 059 550	10 095 233

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 365 766	4 167 459
Sum opptjent egenkapital		4 365 766	4 167 459
Sum egenkapital		4 367 166	4 168 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 227 307	4 454 235
Øvrig langsiktig gjeld		1 400 000	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 627 307	5 854 235
Sum langsiktig gjeld		5 627 307	5 854 235
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		285	
Leverandørgjeld		64 792	72 139
Sum kortsiktig gjeld		65 077	72 139
Sum gjeld		5 692 384	5 926 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 059 550	10 095 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423123

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 951 893 714
NYDALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		952 896	952 896
Sum inntekter		952 896	952 896
Kostnader			
Lønnskostnad		15 974	15 974
Annen driftskostnad		663 034	447 536
Sum kostnader		679 008	463 510
Driftsresultat		273 888	489 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		676	855
Sum finansinntekter		676	855
Annen finanskostnad		76 257	101 803
Sum finanskostnader		76 257	101 803
Netto finans		-75 581	-100 948
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		198 307	388 438
Årsresultat		198 307	388 438
Totalresultat		198 307	388 438
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 307	388 438
Sum overføringer og disponeringer		198 307	388 438



Sum opptjent egenkapital	4 365 766	4 167 459
Sum egenkapital	4 367 166	4 168 859
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 227 307	4 454 235
Øvrig langsiktig gjeld	1 400 000	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 627 307	5 854 235
Sum langsiktig gjeld	5 627 307	5 854 235
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	285	
Leverandørgjeld	64 792	72 139
Sum kortsiktig gjeld	65 077	72 139
Sum gjeld	5 692 384	5 926 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 059 550	10 095 233



Organisasjonsnr: 951 893 714
NYDALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

4773 Nydalen Borettslag

Onsdag, 1. juni 2022, kl. 18:00 på fellesområdet i borettslaget





Til andelseierne i Nydalen Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nydalen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nydalen Borettslag
avholdes onsdag 1. juni 2022, kl. 18:00 på fellesområdet i borettslaget**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 28.04.2022
Styret i Nydalen Borettslag

Ragnhild Slette /s/

Steinar Grøndal /s/

Torild Hansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Slette	Valgt i 2021 for 1 år
Styremedlem	Steinar Grøndal	Valgt i 2021 for 1 år
Styremedlem	Torild Hansen	Valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem	Jens Thore Gjerstad	Valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem	Aina Svenning	Valgt i 2021 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ragnhild Slette

Varadelegert
Steinar Grøndal

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nydalen Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:
93 340

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

Nydalen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Byttet 6 dører
Skiftet alle stoppekraner
I fjor høst ble noen endevender beiset på dugnad
Alle postkassene er skiftet ut
Det jobbes med en løsning på el-bil ladning
Det jobbes med en vedlikeholdsplan.
Det skal kjøpes inn en ny batteridrevet gressklipper.
Vi har hatt styremøter ca hver 2-3 måned.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 952 896,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 679 008,-.

Resultat

Årets resultat på kr 198 307,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 427 351,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 483,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nydalen Borettslag.

Lån

Nydalen Borettslag har lån i DNB.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nydalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nydalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 10. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		455 972	287 908	455 972	427 351
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		198 307	388 438	388 926	166 726
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-226 928	-220 374	-238 000	-243 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-28 621	168 064	150 926	-76 274
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		427 351	455 972	606 898	351 077
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		492 428	528 111		
Kortsiktig gjeld		-65 077	-72 139		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		427 351	455 972		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	952 896	952 896	953 000	953 000
SUM DRIFTSINNEKTER		952 896	952 896	953 000	953 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 974	-1 974	-1 974	-1 974
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-4 800	-4 600	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-49 240	-48 040	-49 300	-50 500
Konsulenthonorar	6	-13 583	-3 780	-4 000	-4 500
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	7	-178 294	-9 217	-40 000	-252 000
Forsikringer		-72 139	-69 913	-72 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-230 317	-212 648	-261 000	-261 000
Energi/fyring		-771	-846	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-93 071	-87 471	-90 000	-96 000
Andre driftskostnader	9	-18 020	-8 221	-24 000	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-679 008	-463 510	-564 074	-786 274
DRIFTSRESULTAT		273 888	489 386	388 926	166 726
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	676	855	0	0
Finanskostnader	11	-76 257	-101 803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 581	-100 948	0	0
ÅRSRESULTAT		198 307	388 438	388 926	166 726
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		198 307	388 438		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 465 887	9 465 887
Tomt		101 235	101 235
SUM ANLEGGSMIDLER		9 567 122	9 567 122
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		23 898	94 777
Driftskonto OBOS-banken		153 994	120 107
Sparekonto OBOS-banken		312 476	311 800
Innestående i andre banker		2 061	1 428
SUM OMLØPSMIDLER		492 428	528 111
SUM EIENDELER		10 059 550	10 095 233
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		4 365 766	4 167 459
SUM EGENKAPITAL		4 367 166	4 168 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 227 307	4 454 235
Borettsinnskudd	14	1 400 000	1 400 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 627 307	5 854 235
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		64 793	72 139
Påløpte renter		285	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 077	72 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 059 550	10 095 233
Pantstillelse	15	6 730 000	6 730 000
Garantiansvar		0	0

Stange, 02.05.2022
Styret i Nydalen Borettslag

Ragnhild Slette /s/

Steinar Grøndal /s/

Torild Hansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	952 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	952 896

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 974

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 14 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 583
SUM KONSULENTHONORAR	-13 583

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

Drift/vedlikehold bygninger	-170 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 860
Kostnader dugnader	-3 101
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-178 294

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-57 439
Vann- og avløpsavgift	-103 774
Feieavgift	-4 881
Renovasjonsavgift	-64 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-230 317

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-3 424
Snørydding	-10 063
Kontor- og datarekvisita	-90
Andre kontorkostnader	-179
Porto	-176
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-1 023
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 020

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	676
SUM FINANSINTEKTER	676

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-67 269
Renter og gebyr på lån i DNB	-8 988
SUM FINANSKOSTNADER	-76 257

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1977.

Gnr.93/bnr.340

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,04 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2006	-5 880 000
Nedbetalt tidligere	1 833 896
Nedbetalt i år	205 333
	-3 840 771

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007	-625 000
Nedbetalt tidligere	216 869
Nedbetalt i år	21 595
	-386 536

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 227 307**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 400 000**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 400 000
Pantelån	4 227 307
TOTALT	5 627 307

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 465 887
Tomt	101 235
TOTALT	9 567 122



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015 Rehabilitering piper

**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oeif@obos.no

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