



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 948 183
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYLÆNDE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950948183

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 079 724	20 559 713
Sum inntekter		22 079 724	20 559 713
Kostnader			
Lønnskostnad		2 655 711	2 409 277
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		281 293	286 002
Annen driftskostnad		20 332 310	12 153 115
Sum kostnader		23 269 314	14 848 394
Driftsresultat		-1 189 590	5 711 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 506	73 423
Sum finansinntekter		148 506	73 423
Annen finanskostnad		2 447 535	2 041 945
Sum finanskostnader		2 447 535	2 041 945
Netto finans		-2 299 028	-1 968 522
Resultat før skattekostnad		-3 488 618	3 742 797
Årsresultat		-3 488 618	3 742 797
Totalresultat		-3 488 618	3 742 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 488 618	3 742 797
Sum overføringer og disponeringer		-3 488 618	3 742 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 689 435	52 689 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 410 228	2 583 223
Sum varige driftsmidler		54 099 664	55 272 659
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		666 183	566 315
Sum finansielle anleggsmidler		666 183	566 315
Sum anleggsmidler		54 765 847	55 838 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			612
Andre fordringer		1 272 246	1 206 279
Sum fordringer		1 272 246	1 206 891
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 991 669	4 630 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 991 669	4 630 294
Sum omløpsmidler		4 263 915	5 837 186
SUM EIENDELER		59 029 762	61 676 159



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		36 800	36 800
Sum innskutt egenkapital		36 800	36 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 017 560	14 506 178
Sum opptjent egenkapital		11 017 560	14 506 178
Sum egenkapital		11 054 360	14 542 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 069 936	42 811 555
Øvrig langsiktig gjeld		2 835 904	2 757 484
Sum annen langsiktig gjeld		46 905 840	45 569 039
Sum langsiktig gjeld		46 905 840	45 569 039
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 519	217 103
Leverandørgjeld		661 329	990 934
Skyldige offentlige avgifter		176 794	155 598
Annen kortsiktig gjeld		217 920	200 507
Sum kortsiktig gjeld		1 069 562	1 564 142
Sum gjeld		47 975 402	47 133 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 029 762	61 676 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445023

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 948 183
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYLÆNDE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 950 948 183
NYLENDE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 079 724	20 559 713
Sum inntekter		22 079 724	20 559 713
Kostnader			
Lønnskostnad		2 655 711	2 409 277
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		281 293	286 002
Annen driftskostnad		20 332 310	12 153 115
Sum kostnader		23 269 314	14 848 394
Driftsresultat		-1 189 590	5 711 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148 506	73 423
Sum finansinntekter		148 506	73 423
Annen finanskostnad		2 447 535	2 041 945
Sum finanskostnader		2 447 535	2 041 945
Netto finans		-2 299 028	-1 968 522
Resultat før skattekostnad		-3 488 618	3 742 797
Årsresultat		-3 488 618	3 742 797
Totalresultat		-3 488 618	3 742 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 488 618	3 742 797
Sum overføringer og disponeringer		-3 488 618	3 742 797



Organisasjonsnr: 950 948 183
NYLENDE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 689 435	52 689 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 410 228	2 583 223
Sum varige driftsmidler		54 099 664	55 272 659
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		666 183	566 315
Sum finansielle anleggsmidler		666 183	566 315
Sum anleggsmidler		54 765 847	55 838 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			612
Andre fordringer		1 272 246	1 206 279
Sum fordringer		1 272 246	1 206 891
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 991 669	4 630 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 991 669	4 630 294
Sum omløpsmidler		4 263 915	5 837 186
SUM EIENDELER		59 029 762	61 676 159

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	36 800	36 800
Sum innskutt egenkapital	36 800	36 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 017 560	14 506 178
Sum opptjent egenkapital	11 017 560	14 506 178
Sum egenkapital	11 054 360	14 542 978
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 069 936	42 811 555
Øvrig langsiktig gjeld	2 835 904	2 757 484
Sum annen langsiktig gjeld	46 905 840	45 569 039
Sum langsiktig gjeld	46 905 840	45 569 039
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 519	217 103
Leverandørgjeld	661 329	990 934
Skyldige offentlige avgifter	176 794	155 598
Annen kortsiktig gjeld	217 920	200 507
Sum kortsiktig gjeld	1 069 562	1 564 142
Sum gjeld	47 975 402	47 133 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 029 762	61 676 159



Organisasjonsnr: 950 948 183
NYLENDE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.10

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 176

NYLÆNDE BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NYLÆNDE BORETTSLAG

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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Vaskeribakken 8.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Møtet starter kl. 18.00 presis, innregistrering fra kl. 17.30

Styret oppfordrer andelseierne til å delta på årsmøte.

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. Forslag fra styret om endring av vedtektene, nytt punkt 4-3
8. Forslag fra styret om endring av husordensreglene
9. Forslag fra styret om endring av husordensreglene
10. Forslag fra andelseier om mulighet for å kunne individuelt betale ned all egen fellesgjeld.
11. Forslag fra andelseier om å oppgradere lekeplassene på nedre felt
12. Forslag fra andelseier om å etablere bål plass på nedre felt
13. Forslag fra andelseier om å starte forprosjekt for oppussing av bad
14. Forslag fra andelseier om å utvide tiden for bruken av vaskeriet
15. Forslag fra andelseier om kartlegging av energioptimalisering. Installasjon av solcellepanel på tak. For reduksjon av felleskostnader.



16. Valg av tillitsvalgte

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NYLÆNDE BORETTSLAG



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

Styrets innstilling
Styret foreslår Jan-Erik Nielsen

Forslag til vedtak
Jan-Erik Nielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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
Fører av protokoll og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen



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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg
1. 0176 Årsregnskap 2024 med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr368 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 368 000.



Sak 7

Forslag fra styret om endring av vedtektene, nytt punkt 4-3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for å klargjøre andelseiers ansvar ved bygningsmessig endring av leilighetene. Vedtektenes pkt 4-3 foreslås endret fra:

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Innvendige ombygginger som fører til endring i rommenes opprinnelige funksjon, samt ombygging av teknisk anlegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Foreslås endret til;

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning vil sendes andelseier med vilkår for gjennomføring av forandringer.
- (3) Endringer må skje i henhold til borettslagets bestemmelser, gjeldende lover og forskrifter, og andre offentlige bestemmelser.
- (4) Oppsetting av utvendige private radio- og TV antenner er ikke tillatt. Markiser og innglassing av balkong o.l. må godkjennes av styret.
- (5) Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon, vanninstallasjoner og lysforhold mv. er i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Rørføring i tak tillates ikke.
- (6) Tillatelse til bygningsmessige arbeider kan gis på betingelse av at relevant og godkjent fagkonsulent (ingeniør, arkitekt, statiker eller lignende) foretar befaring for å kunne bekrefte skriftlig om tiltaket er søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Søknad om riving av vegg, må inneholde en vurdering av statiker, samt beskrivelse av tiltaket det søkes om.
- (7) Fagkonsulent må også etter ombygging benyttes for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement av fagkonsulent må betales av andelseier.
- (8) Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten (PBE) dersom dette er påkrevd, for eksempel ved søknadspliktig tiltak.



(9) Søknad til styret med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, samt godkjent søknad fra PBE og alle andre relevante dokumenter, skal legges fram for styret. Det er først etter styrets tillatelse at arbeidet kan starte. Ved søknadspålitlige tiltak, skal ferdigattest sendes styret så fort arbeidet er avsluttet og attest foreligger.

(10) Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, vedovn, ildsted o.l.) i sin leilighet, skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerning av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet/brann- og redningsetaten (BRE) om installasjon av nytt og/eller fjerning av ildsted. Andelseier er ansvarlig for at de som utfører arbeid på skorstein og fyringsanlegg ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen.- Andelseieren betaler kostnaden ved dette. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel.

(11) Søknad(er) om bygningsmessige endringer av leiligheter som kommer til styret i etterkant av utførte arbeider, vil ikke bli godkjent. Brudd på det ovennevnte vil få den konsekvens at Styret kan kreve tilbakeføring til opprinnelig stand for andelseiers risiko og kostnad.

(12) Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

(13) Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret. Andelseier har videre ansvar for at all påkrevd dokumentasjon foreligger.

Styrets innstilling

Forslaget legges frem for generalforsamlingen, med følgende begrunnelse: Det er ofte spørsmål om å gjennomføre bygningsmessige endringer i leiligheten. Spørsmålene kommer med lite fakta, men kun muntlige begrunnelser, som f eks at megler har sagt at det er "bare å rive veggene, flytte kjøkken osv, mange har gjort det her" Styret ser et klart behov for klare og tydelige retningslinjer i forbindelse med byggesaker.

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt 4-3 endres til det forslaget som foreligger fra styret.

Sak 8

Forslag fra styret om endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene foreslås endret pkt 14. Dagens regler inneholder bestemmelser for leie av garasjer og parkeringsplasser. Reglene forslås endret slik at de kun gjelder leie av pakeringplasser.

Styrets innstilling

Husordensreglene pkt 14 foreslås endret fra dagens regler for garasje og parkering til regler for leie av parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner endring av husordensreglenes pkt 14.



Sak 9

Forslag fra styret om endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

**Forslag fra styret om fullmakt til foreta endringer i husordensreglenes bestemmelser, vedr
garasje/parkering.**

Styret ber om fullmakt til å foreta nødvendige endringer tilpasninger i husordensreglenes bestemmelser vedr
garasje og parkering.

Styrets innstilling

Som en følge av at garasjene er revet er det behov for å endre husordensreglenes bestemmelser slik at det er
bestemmelser for parkeringsplasser. Styret ønsker generalforsamlingens fullmakt til å foreta tilpasninger slik
at dagens bestemmelser gjelder parkeringsplasser,

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å foreta endringer i husordenreglenes bestemmelser for garasje og parkering, til
bestemmelser for parkering.

Sak 10

Forslag fra andelseier om mulighet for å kunne individuelt betale ned all egen fellesgjeld.

Forslag fremmet av:
Stig André Vang Jonsgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Idag er det kun mulighet å betale ned ca 35 tusen individuelt på sin egen fellesgjeld etter det jeg fikk høre
fra OBOS, å lurte på muligheten for å kunne betale ned alt (130 000 kr) om dette er mulig ? Hvor mye lavere
blir evt felleskostnader ? Er det fordel med tanke på renter i lånet ?

Styrets innstilling

Styret har innhentet opplysninger fra OBOS:

Etablering av ordningen for flere av borettslagets lån vil koste kr 26 500,- pr lån, , samt kr 5000,- for den
enkelte som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Borettslaget vil i tillegg få et årlig
administrasjonsgebyr på kr 20 000.-.

Det er ingen som har nedbetalt din andel av fellesgjeld på noen år. Etter styrets skjønn er ordningen kostbar
for borettslaget og den enkelte andelseier. Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke støtte forslaget om-
undersøke muligheten, og å gjøre om alle borettslagets lån til IN-lån (individuelle nedbetaling)



Forslag til vedtak

Undersøke muligheten for å kunne nedbetale alle fellesgjeld for de som ønsker det.

Sak 11

Forslag fra andelseier om å oppgradere lekeplassene på nedre felt

Forslag fremmet av:

Frode Brattenberg, Nylænde 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om oppgradering av lekeplassene på nedre felt

Forslag fra Frode Brattenberg, Nylænde 6

Lekeplassene er gamle og har utdaterte apparater som ikke lenger er attraktive for barna. En oppgradering vil forbedre sikkerheten og trivselen for beboernes barn, samt skape mer liv da flere vil oppsøke lekeplassen og bruke den som treffplass.

Styrets kommentar: Det er planlagt en oppgradering, lekeplasser i 2025

Behandle sak

Styrets innstilling

Styret ønsker å vurdere alle 3 lekeplasser i borettslaget samlet. Styret støtter ikke forslaget om oppgradering av lekeplassen på nedre felt, men foreta en oppgradering av alle lekeplasser i borettslag. Det er allerede planlagt en oppgradering av lekeplasser i 2025. Pristilbud vil bli innhentet.

Forslag til vedtak

Forslaget om oppgradering av lekeplassen på nedre felt

Sak 12

Forslag fra andelseier om å etablere bålplass på nedre felt

Forslag fremmet av:

Frode Brattenberg, Nylænde 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å etablere bålplass på nedre felt En bålplass, for eksempel med en bålpanne, vil gi beboerne et hyggelig samlingssted for sosiale aktiviteter og styrke fellesskapet i borettslaget - et trekkplaster for å skape mer liv.



Styrets innstilling

Dette vil bli vurdert sammen med den planlagte oppgraderingen av alle lekeplassene. Styret støtter ikke forslaget om å etablere bål plass på nedre felt, men tar det med seg i den videre arbeidet med planlegg av lekeplasser.

Forslag til vedtak

Forslag om å etablere bål plass på nedre felt

Sak 13

Forslag fra andelseier om å starte forprosjekt for oppussing av bad

Forslag fremmet av:

Øystein Wilhelmsen, Gina Krogs vei 18

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Starte forprosjekt til oppussing av bad. Grunnet forrige rehabilitering er 20 år siden.

Styrets innstilling

Boligselskapet har i utgangpunktet ikke noe ansvar for oppussing av baderom da overflater og tetthet på baderom normalt er eiers ansvar. Boligselskapet sitt ansvar er ivaretatt ved at vann og avløpsrør inkludert sluk ble byttet for 20 år siden.

Forventet levetid på disse er normalt over 50 år og fellesskapet vil sånn sett ikke ha noen plikter enda. Det er imidlertid kun fellesrørene som er borettslagets vedlikeholdsansvar, oppussing av selve baderommene er andelseiers ansvar og ikke dekkes av borettslaget (selv om man ofte må pusse opp baderommene når først soilrør mv. må skiftes). Forslaget ikke gjelder skifte av fellesrør men «oppussing av bad».

Styret støtter ikke forslaget da det ikke foreligger noen indikasjoner for behov for å bytte vann og avløpsrør. Styret viser til alminnelige levetidsbetraktninger som er betydelig lengre enn 20 år,

Fra Sintef: <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/handle/11250/2788262>

Forslag til vedtak

Oppstart av forprosjekt oppussing bad



Sak 14

Forslag fra andelseier om å utvide tiden for bruken av vaskeriet

Forslag fremmet av:

Frode Brattenberg Nylænde 6: om å utvide tiden for bruken av vaskeriet,

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens åpningstider gjør det vanskelig for mange beboere å få vasket klær etter jobb på ukedagene. Utvidede åpningstider vil gi større fleksibilitet og bedre tilgjengelighet for alle.

Borettslaget har kontaktet forslagsstiller for en konkretisering av forslag vedr vaskeri? Hvilke tider foreslår du det skal være tilgjengelig?

Forslagstillers svar: Kanskje man også kan vurdere å låse det slik at hvis man har reservert 1 eller 2 vaskemaskiner kan man kun benytte 1 tørketrommel. F.eks i dag så er det noen som har reservert to vaskemaskiner samt er begge tromlene også tatt. Så de to resterende vaskene får ikke benyttet trommel før senere på dagen. Forstår at det kan være to forskjellige personer som har reservert en vask og en trommel hver. Noe å vurdere, men forstår om det ikke er ønskelig å endre på. Kjøp situasjon.

Hvordan er det med vaskeriet i nylænde 17? Kan vi som tilhører 13 benytte oss av dette

Styrets innstilling

Vaskeriet er åpnet fra 08.00 til 20, Lørdager fra 08.00 til 18.00, søndager fra 12.00 til 17.00. Hensynet til de som har leiligheter over vaskeriene er av stor betydning.

Det foreligger ikke konkret forslag til endring av vasktider.

Forslag til vedtak

Utvidede åpningstider vil gi større fleksibilitet og bedre tilgjengelighet for alle.

Sak 15

Forslag fra andelseier om kartlegging av energioptimalisering Installasjon av solcellepanel på tak. For reduksjon av felleskostnader.

Forslag fremmet av:

Øystein Willhelmsen Gina Krogs vei 18

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Installasjon av solcellepanel på tak. For reduksjon av felleskostnader.



Styrets innstilling

Forslaget er interessant og styret anser at dette allerede inngår som et av flere element i prosjekt,- energioptimalisering som ble enstemming vedtatt på generalforsamlingen i 2024: Det gjennomføres et prosjekt for å kartlegge og vurdere mulige tiltak med sikte på å nå målet om forbedring av energieffektiviteten på 20%. Slik styret vurderer saken er ikke nødvendig å vedta dette konkrete forslaget da det allerede er ivarettatt og forprosjekt energioptimalisering pågår.

Forslag til vedtak

Installasjon av solcellepaneler på tak

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harriette Anna Utheim
- Terje G Bekkhus

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Platou
- Lise Nikita Stefferud
- Morten Nyløkken

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- * Velges i generalforsamlingen
- ` Velges i generalforsamlingen
- Velges i generalforsamlingen

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- *Velges i generalforsamlingen



Styrets årsrapport

Styret har avholdt møter etter behov, vanligvis en gang pr måned.

Det er avholdt beboermøte og ekstraordinær generalforsamlingen i forbindelse med garasje/parkeringsprosjektet. Garasjene ble vedtatt revet og det er etablert og oppgradert 79 parkeringsplasser.

Styret har et godt samarbeid med driftsavdelingen.

Prosjekter:

- Etablert steinmurer/ og oppgradering av uteområdene rundt P-plassene.
- Nye parkeringsplasser, med infrastruktur for lading der det tidligere var garasjer.
- Gjennomført oppgradering og utvidelse av parkeringsplassene i kvartalsveien Nylænde og Gina Krigs vei.
- Oppgradert et eksisterende område med P-plasser i Østerlisvingen.
- Fulført etablering av fortauet fra Lambertseterveien til rundkjøringen i Nylænde.
- Innført Elektronisk adgangssystem, med brikke på hovedinngangen til oppgangene.
- Tilgang til OBOS-nøkkelen, som gir mulighet til å låse opp hoveddør via telefon.

Det gjennomføres ukentlig faste tilsynsrunder HMS i borettslaget . Det er i løpet av året foretatt utskifting til LED lys i fellesarealer, dette arbeidet fortsetter i 2025.



Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nylænde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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. 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0176 Årsregnskap 2024 med vedlegg.pdf



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 avviklet.

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>.

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NYLÆNDE BORETTSLAG ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 176

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 273 043	3 007 963
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 488 618	3 742 797
Tilbakeføring av avskrivning	14	281 293	286 002
Tillegg avgang anl. midler	14	891 702	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	4 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 741 619	-2 751 724
Innsk. øremerk. bankkto		-21 448	-11 995
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 078 690	1 265 080
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 194 353	4 273 044

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 263 915	5 837 186
Kortsiktig gjeld	-1 069 562	-1 564 142
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 194 353	4 273 044



NYLÆNDE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		2 462 282	2 387 017	2 413 224	2 465 496
Innkrevde felleskostnader	2	19 096 887	17 766 321	19 260 776	20 554 504
Ladeinntekter EL-bil		316 884	313 433	100 000	100 000
Andre inntekter	3	203 671	92 942	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		22 079 724	20 559 713	21 854 000	23 200 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 287 711	-2 041 277	-2 093 000	-2 033 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-281 293	-286 002	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-18 875	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-360 715	-342 560	-363 000	-381 000
Konsulenthonorar	7	-303 491	-25 094	-54 000	-130 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-10 508 890	-3 014 736	-4 107 000	-4 202 000
Forsikringer		-624 440	-629 809	-633 000	-723 000
Kommunale avgifter	9	-3 887 426	-3 324 263	-3 815 000	-4 350 000
Energi/fyring		-1 598 602	-1 932 597	-2 400 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 402 787	-1 331 512	-1 450 000	-1 508 000
Andre driftskostnader	10	-1 553 484	-1 460 070	-1 571 000	-1 667 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 269 314	-14 848 394	-17 268 000	-17 677 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 189 590	5 711 319	4 586 000	5 523 000
DRIFTSRESULTAT		-1 189 590	5 711 319	4 586 000	5 523 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	148 506	73 423	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 447 535	-2 041 945	-2 277 000	-2 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 299 028	-1 968 522	-2 252 000	-2 375 000
ÅRSRESULTAT		-3 488 618	3 742 797	2 334 000	3 148 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	3 742 797		
Fra annen egenkapital		-3 488 618	0		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 483 664	50 483 664
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	1 410 228	2 583 223
Miljøbankkonto, øremerket		666 183	566 315
SUM ANLEGGSMIDLER		54 765 847	55 838 974
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	612
Forskuddsbetalte kostnader		1 058 962	993 902
Andre kortsiktige fordringer	15	213 285	212 378
Driftskonto OBOS-banken		701 857	1 985 319
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 985
Skattetrekkkonto OBOS-banken		97 830	84 930
Sparekonto OBOS-banken III		2 191 982	2 550 060
SUM OMLØPSMIDLER		4 263 915	5 837 186
SUM EIENDELER		59 029 762	61 676 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	11 017 560	14 506 178
SUM EGENKAPITAL		11 054 360	14 542 978
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 069 936	42 811 555
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
Avsetning bomiljøtiltak	19	630 764	552 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 905 840	45 569 039
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		661 329	990 934
Skyldige offentlige avgifter	20	176 794	155 598
Påløpte renter		13 519	78 338
Påløpte avdrag		0	138 765
Annen kortsiktig gjeld	21	217 920	200 507
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 069 562	1 564 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 029 762	61 676 159
Pantstillelse	22	75 406 180	71 406 180
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.02.2025
Styret i Nylænde Borettslag

Are Stavsetra

Terje G Bekkhus

Claes K. Ericsson

Harriette Anna Utheim

Anne Sparre

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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.

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 andelseiernes side inntektsføres 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 632 156
Garasje	190 590
Parkering	330 450
Ekstra bod	4 180
Eiendomsskatt	1 916
Kapitalkostnader på IN-lån	2 463 318
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 036
Overført til kapitalkostnader	-2 462 282
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 159 292

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-34 755
Parkering	-27 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 096 887

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeriinntekter	27 830
Nøkler	6 216
Steinbakken Entreprenør AS	13 650
Fakturert Marmorberget Borettslag	12 350
Fakturert Rabben Borettslag	59 150
Fakturert Krystallen Borettslag	84 475
SUM ANDRE INNTEKTER	203 671

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 197 216
Overtid	-326 698
Påløpte feriepenger	-217 920
Fri tlf etc.	-106 897
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-329 484
Pensjonskostnader innskudd	-57 947
AFP-pensjon	-17 749
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Kantinekostnader	-3 948
Personalopplæring, kurs	-8 500
Arbeidsklær	-26 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 287 711

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 368 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-67 189
OBOS Prosjekt AS	-15 981
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 821
Jt Kimbrell Tech & IT Services, IT-rådgivning	-18 500
Øyvind Moen AS, byggeledelse	-168 000
SUM KONSULENTHONORAR	-303 491

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Karlshusgarasjene AS, byggesaksomkostninger	-320 000
Plan- og bygningsetaten, tillatelser og ferdigattester	-13 980
Verdi garasjeanlegg	-891 700
Steinbakken Entreprenør AS, riving garasjer, og opparb. av parkeringsplasser	-6 171 073
MF Engineering Drift AS, El-arbeid p-plasser	-96 163
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 492 916
Drift/vedlikehold bygninger	-1 132 519
Drift/vedlikehold VVS	-214 751
Drift/vedlikehold elektro	-698 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-478 436
Drift/vedlikehold brannsikring	-446 812
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 681
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 508 890

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 917
Vann- og avløpsavgift	-2 233 445
Feieavgift	-83 232
Renovasjonsavgift	-1 568 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 887 426

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-15 110
Container	-236 073
Skadedyrarbeid	-12 863
Verktøy og redskaper	-79 649
Vaktmestertjenester	-35 650
Renhold ved firmaer	-788 673
Andre fremmede tjenester	-25 248
Kontor- og datarekvisita	-8 305
Trykksaker	-48 187
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 839
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 100
Andre kontorkostnader	-13 046
Telefon/bredbånd	-23 191
Telefon, annet	-614
Drivstoff biler, maskiner osv.	-43 593
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-185 580
Reisekostnader	-7 206
Bank- og kortgebyr	-3 042
Velferdskostnader	-22 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 553 484

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 957
Renter av sparekonto i OBOS-banken	135 549
SUM FINANSINNTEKTER	148 506

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-97 983
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 478 068
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-107 276
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-763 850
Renter på leverandørgjeld	-358
SUM FINANSKOSTNADER	-2 447 535

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	16 199 200
Oppskrevet 1972	901 820
Tilgang 1989	18 060 154
Tilgang 1997	13 493 576
Tilgang 2021	1 828 914
SUM BYGNINGER	50 483 664

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.133 M. flere

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

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor		
Tilgang 2012	223 750	
Avskrevet tidligere	-223 749	1
Plog til traktor		
Tilgang 1998	31 550	
Avskrevet tidligere	-31 549	1
Sandspreder		
Tilgang 2003	34 472	
Avskrevet tidligere	-34 471	
Avgang 2024	-1	0
Sandsilo		
Tilgang 1990	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	1
Snøfreser		
Tilgang 2011	87 638	
Avskrevet tidligere	-87 637	
Avgang 2024	-1	0
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	1
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-24 899	1
Tilhenger		
Tilgang 2013	30 500	
Avskrevet tidligere	-30 499	1



Traktor nr. 1			
Tilgang 2008	719 863		
Avskrevet tidligere	-719 862		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2016	99 875		
Avskrevet tidligere	-99 874		1
Lekeplass			
Tilgang 2016	689 803		
Avskrevet tidligere	-482 592		
Avskrevet i år	-69 250		
		137 961	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2021	2 120 431		
Avskrevet tidligere	-636 129		
Avskrevet i år	-212 043		
		1 272 259	
Garasje borettslaget			
Tilgang 2005	891 700		
Avgang 2024	-891 700		0
Ladebokser elbil			
Tilgang 2020	113 940		
Avskrevet tidligere	-113 939		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 410 228	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-281 293	
NOTE: 15			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Avregningskonto		11 086	
Avsatt viderefakturerer til Rabben Borettslag		9 100	
Avsatt ladestrøminntekter fra Circle K		193 099	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		213 285	

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	10 860 718
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-333 549
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 017 560

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 912 083	
Nedbetalt tidligere	114 118	
Nedbetalt i år	93 668	-1 704 297
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2022	-28 153 426	
Nedbetalt tidligere	1 154 810	
Nedbetalt i år	911 985	-26 086 631
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	37 534	-3 962 466
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,78 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2006	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 494 635	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 698 432	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	-12 316 542
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-44 069 936

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-1 693 500
Korrigert innskudd	-11 640
Øket tidligere	-500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 205 140

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-630 764
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-630 764

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-97 830
Skyldig arbeidsgiveravgift	-78 964
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-176 794

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-217 920
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-217 920

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	44 069 936
Beregnete IN-forpliktelser	156 842
TOTALT	46 431 918

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 483 664
Tomt	2 205 771
TOTALT	52 689 435



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter for lading av el.biler samt viderefakturert for bistand til andre nabo borettslag.

Uteområder, steinsetting, etablering av fortau i Nylænde. Øvrige tiltak på grøntanlegg

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak;

- Økte personalkostnader skyldes bruk av overtid
- Konsulentbistand, som følge av vedtak garasje/parkeringsprosjekt og behov for byggeledelse
- Drift og vedlikehold se note 8.

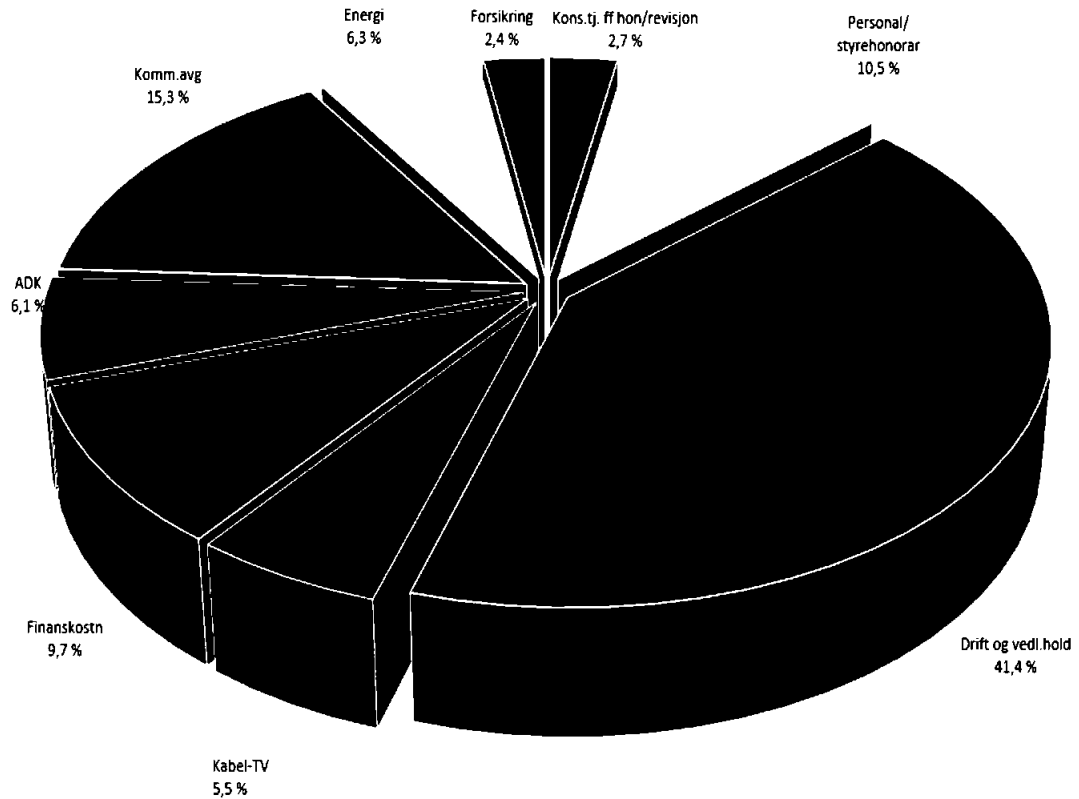
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Budsjett 2025

Under posten drift og vedlikehold er det budsjettet for ordinær drift

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2024 Revet garasjer og etablert parkeringsplasser. Etablert fortau i Nylænde
- 2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert ett vaskeri.
- 2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading
- 2021 Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri.
Installert nytt brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal.
- 2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledning (gjelder vann og avløp).
- 2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.
- 2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg.
- 2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.
- 2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering.
- 2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier.
- 2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av badegulv.
- 2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget.
- 2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.
- 2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappopp ganger og oppgradert utearealer.
- 2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft.
- 2009 Oppgradering av lekeplasser.
- 2009 Måkepigge på takene.
- 2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier.
- 2007 Nye postkasser.
- 2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av el-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
- 2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.
- 2002 Oppgradering av TV-anlegget.
- 2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser.
- 1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.
- 1998 Utskifting av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.
- 1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.
- 1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.
- 1995 Utskifting av alle balkonger.
- 1992 Etablert to nye vaskerier.
- 1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.
- 1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.



Nylænde Borettslag

- 1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.
- 1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.
- 1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 176 Selskapsnavn: NYLÆNDE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.