



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 913 909	10 266 500
Sum inntekter		10 913 909	10 266 500
Kostnader			
Lønnskostnad		343 180	881 685
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 480	206 767
Annen driftskostnad		7 752 632	11 418 213
Sum kostnader		8 113 292	12 506 665
Driftsresultat		2 800 617	-2 240 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 805	57 338
Sum finansinntekter		87 805	57 338
Annen finanskostnad		2 040 659	1 384 011
Sum finanskostnader		2 040 659	1 384 011
Netto finans		-1 952 854	-1 326 673
Ordinært resultat før skattekostnad		847 763	-3 566 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		847 763	-3 566 838
Årsresultat		847 763	-3 566 838
Totalresultat		847 763	-3 566 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		847 763	-3 566 838
Sum overføringer og disponeringer		847 763	-3 566 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 597 127	1 597 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 486	253 566
Sum varige driftsmidler		1 614 613	1 850 693
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 614 613	1 850 693
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 265	
Andre fordringer		80 186	924 018
Sum fordringer		90 451	924 018
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 716 203	5 345 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 716 203	5 345 373
Sum omløpsmidler		5 806 654	6 269 391
SUM EIENDELER		7 421 267	8 120 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 920	101 920
Overkurs		3 533 588	3 533 588
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 635 508	3 635 508
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		68 355 382	69 203 145
Sum opptjent egenkapital		-68 355 382	-69 203 145
Sum egenkapital		-64 719 874	-65 567 637
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 456 183	70 745 945
Øvrig langsiktig gjeld		2 129 193	2 129 193
Sum annen langsiktig gjeld		71 585 376	72 875 138
Sum langsiktig gjeld		71 585 376	72 875 138
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 147	8 141
Leverandørgjeld		540 618	761 530
Skyldige offentlige avgifter			42 912
Sum kortsiktig gjeld		555 764	812 582
Sum gjeld		72 141 140	73 687 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 421 267	8 120 083



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 520341

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 28.06.2023

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



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 913 909	10 266 500
Sum inntekter		10 913 909	10 266 500
Kostnader			
Lønnskostnad		343 180	881 685
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 480	206 767
Annen driftskostnad		7 752 632	11 418 213
Sum kostnader		8 113 292	12 506 665
Driftsresultat		2 800 617	-2 240 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 805	57 338
Sum finansinntekter		87 805	57 338
Annen finanskostnad		2 040 659	1 384 011
Sum finanskostnader		2 040 659	1 384 011
Netto finans		-1 952 854	-1 326 673
Ordinært resultat før skattekostnad		847 763	-3 566 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		847 763	-3 566 838
Årsresultat		847 763	-3 566 838
Totalresultat		847 763	-3 566 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		847 763	-3 566 838
Sum overføringer og disponeringer		847 763	-3 566 838



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 597 127	1 597 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 486	253 566
Sum varige driftsmidler		1 614 613	1 850 693
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 614 613	1 850 693
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 265	
Andre fordringer		80 186	924 018
Sum fordringer		90 451	924 018
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 716 203	5 345 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 716 203	5 345 373
Sum omløpsmidler		5 806 654	6 269 391
SUM EIENDELER		7 421 267	8 120 083
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 920	101 920



Overkurs	3 533 588	3 533 588
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	3 635 508	3 635 508
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	68 355 382	69 203 145
Sum opptjent egenkapital	-68 355 382	-69 203 145
Sum egenkapital	-64 719 874	-65 567 637
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 456 183	70 745 945
Øvrig langsiktig gjeld	2 129 193	2 129 193
Sum annen langsiktig gjeld	71 585 376	72 875 138
Sum langsiktig gjeld	71 585 376	72 875 138
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 147	8 141
Leverandørgjeld	540 618	761 530
Skyldige offentlige avgifter		42 912
Sum kortsiktig gjeld	555 764	812 582
Sum gjeld	72 141 140	73 687 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 421 267	8 120 083



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap





Til aksjonærene i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 01.06.2023 - kl. 18.00.
Sted: Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken).**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nygårdkollen Boligaksjeselskap det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Fullmakt må være skriftlig, og være datert og signert av aksjonær.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap
avholdes torsdag 01.06.2023 - kl. 18.00
Sted: Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken)**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG: Side 21

- A) fra styret: Inngåelse av tilleggsavtale – IN-ordning for balkonglånet
- B) fra styret: Salg av garasjer
- C) fra Geneviève Chevalier: Beboermøte
- D) fra Aksel S. Næss: Formøte til generalforsamlingen

5. VALG AV TILLITSVALGTE: Side 23

- 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 valgkomité
- E) Valg av dugnadskomité

Oslo, 17.04.2023
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/

Thomas Plettenberg /s/

Dantcho Petkov /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33
Nestleder	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 35
Styremedlem	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31
Varamedlem	Wenche Lise Kverneland	Arnljot Gellines Vei 33
Varamedlem	Jorid Rekstad	Arnljot Gellines Vei 35

Valgkomiteen

Genevieve Chevalier	Arnljot Gellines Vei 31
Wenche Hansen	Arnljot Gellines Vei 33
Tone Jonassen	Arnljot Gellines Vei 35
Jorid Rekstad	Arnljot Gellines Vei 35

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Aksjeselskapet består av 196 leiligheter knyttet til aksjer.

Nygårdkollen Boligaksjeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933200000, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 15

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

Nygårdkollen Boligaksjeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er EY.



Styrets arbeid

Vedlikehold

Det er utført løpende vedlikehold av alle tekniske installasjoner samt bygningsmassen. Det er styret som betjener SD-anlegget for styring av varme- og varmtvannsproduksjon.

Stor heis i blokk B har fått nye innerdører, samt skiftet dørkontakter.

Vaskemaskinene i blokk B ble skiftet ut i fjor. I år er maskinene i blokk C skiftet ut.

Utendørs er trappene fra blokk B og blokk C fornyet. Det er støpt opp nye støttemurer, og rekkverket er reparert. Det er plantet nye busker ved blokk A og B.

Det er igangsatt utredning av tilstanden på bunnledninger, inntaksledninger for vann og avløpsledninger.

Det er avholdt to dugnader i samarbeid med dugnadskomiteen.

Grunnet den ekstraordinære snøsituasjonen i vinter har styret bistått med måking og strøing på selskapets områder.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er blitt gjennomført vernerunder på ryddighet (rømningsveier) og brannsikkerhet.

I 2023 vil det bli gjennomført femårskontroll av samtlige brannslukkere i leilighetene.

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

Oppfølging av husordensregler og vedtekter

Styret har plikt til å følge opp at vedtekter og husordensregler følges. Dette innebærer f.eks. å følge opp klager på støyende adferd og regelverk ved fremleie.

Vaktmestertjeneste

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

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

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

Balkongprosjekt

Styret har fulgt opp fjorårets vedtak om utbygging av balkonger. Det er forberedt anbudsgrunnlag, søkt om rammetillatelse, og innhentet tilbud. Styret har gjennomført møter og befaringer med entreprenører.



Utbyggingssak AG29

NKBA har sammen med Lodalen BRL engasjert juridisk bistand i saken om utbygging av ny blokk nedenfor blokk B. Det er inngitt uttalelse om omsøkt dispensasjon fra støykrav, og beregning av uteareal.

Utbyggingssak AG37

Styret har hatt flere møter og befaringer med prosjektleder i forbindelse med utbyggingen på nabotomten. Det har vært løpende kommunikasjon om utfordringer som har oppstått underveis, herunder parkering, plassering av containere, arbeid på vår tomt med tilhørende tilbakestilling med mer.

Informasjonsarbeid

Styret har løpende fulgt opp henvendelser på e-post og telefon, både fra beboere og eksterne parter slik som f.eks. eiendomsmeglere.

Styrets vakttelefon har vært betjent alle dager i året. Det er mottatt en rekke henvendelser til denne.

Det er gitt ut fem nyhetsbrev i perioden, samt gitt ut informasjon på e-postlistene.

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

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

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

Øvrig arbeid

Det har vært avholdt 15 styremøter per dato for denne beretningen.

Det har vært utvekslet ca. 1.600 e-poster med beboere i perioden.

NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

Omsetning av leiligheter

I 2022 har styret godkjent fire bruksoverlatelser (fremleie) av leiligheter. Det var 19 eierskifter i 2022 på bakgrunn av omsetning på det frie markedet. Gjennomsnittsprisen (eksl. fellesgjeld) for en ett-roms leilighet var 3.383.888 kr, og for tre-roms 4.311.500 kr (alle tall for kalenderåret 2021).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppjusteringen av kapitalkostnadene i takt med høyere rente på aksjeselskapets lån. Andre inntekter er omtalt i note 3.

De totale driftskostnadene er lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente på aksjeselskapets lån.

Resultat

Årets resultat er positivt på **kr 847 763** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var på solide **kr 5 250 880**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det estimert kr 14 250 000 til større vedlikehold som omfatter bygging av balkonger for de minste leilighetene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nygårdkollen Boligaksjeselskap.

Lån

Nygårdkollen Boligaksjeselskap har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note ---- i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på å øke felleskostnadene med 5 % fra 1. februar 2023. Garasjeleien økes pr. plass med 25 kr fra 1. februar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ørnvingergate 7 B
2006 Bøda

Forsikringsregister NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Nygårdkollen Boligaksjeselskap for som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innholdet i revisjonsbeviset etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 330 421	2 841 648	2 799 972	3 501 228
Innkrevde felleskostnader	2	7 130 280	6 809 216	7 124 028	7 853 772
Avgiftspliktige inntekter		-130	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		15 340	25 505	0	25 000
Andre inntekter	3	437 998	590 131	130 000	490 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 913 909	10 266 500	10 054 000	11 870 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 180	-606 685	-674 000	-42 409
Styrehonorar	5	-300 000	-275 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-17 480	-206 767	0	-210 000
Revisjonshonorar	6	-11 443	-11 450	-12 500	-14 000
Forretningsførerhonorar		-349 965	-341 413	-350 000	-360 000
Konsulenthonorar	7	-273 591	-167 751	-90 000	-280 000
Kontingenter		-200	-200	0	-200
Drift og vedlikehold	8	-2 137 794	-6 340 580	-3 380 000	-16 040 000
Forsikringer		-508 432	-465 829	-502 000	-565 000
Kommunale avgifter	9	-1 308 026	-1 238 557	-1 276 300	-1 496 300
Energi/fyring	10	-1 341 041	-1 500 010	-1 550 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-916 586	-851 753	-875 000	-980 000
Andre driftskostnader	11	-905 554	-500 670	-557 500	-886 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 113 292	-12 506 665	-9 567 300	-22 973 909
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 800 617	-2 240 165	486 700	-11 103 909
DRIFTSRESULTAT		2 800 617	-2 240 165	486 700	-11 103 909
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 805	57 338	50 000	80 000
Finanskostnader	13	-2 040 659	-1 384 011	-1 296 000	-3 015 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 952 854	-1 326 673	-1 246 000	-2 935 000
ÅRSRESULTAT		847 763	-3 566 838	-759 300	-14 038 909
Overføringer:					
Til annen egenkapital		847 763	-3 566 838		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 164 783	1 164 783
Tomt		432 344	432 344
Andre varige driftsmidler	15	17 486	253 566
SUM ANLEGGSMIDLER		1 614 613	1 850 693
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 265	0
Forskuddsbetalte kostnader		928	883 482
Andre kortsiktige fordringer	16	79 258	40 536
Driftskonto OBOS-banken		366 224	633 475
Driftskonto OBOS-banken II		0	1 226
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	26 882
Sparekonto OBOS-banken		5 349 979	4 683 789
SUM OMLØPSMIDLER		5 806 654	6 269 391
SUM EIENDELER		7 421 267	8 120 083
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	101 920	101 920
Overskuddsfond		3 533 588	3 533 588
Udekket tap	18, 19	-68 355 382	-69 203 145
SUM EGENKAPITAL		-64 719 874	-65 567 637

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	20	69 456 183	70 745 945
Borettsinnskudd	21	1 982 418	1 982 418
Annen langsiktig gjeld	22	146 775	146 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 585 376	72 875 138

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		540 618	761 530
Skyldige offentlige avgifter		0	42 912
Påløpte renter		15 147	8 141
SUM KORTSIKTIG GJELD		555 764	812 582

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**7 421 267 8 120 083**

Pantstillelse	23	103 396 418	103 396 418
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023,

STYRET I NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

Geir Haatveit /s/

Dantcho Petkov /s/

Thomas Plettenberg /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.



FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	108 360
Eiendomsskatt	5 904
Felleskostnader	6 667 056
Trappevask	355 152
Reg.kapitalkostnader IN	190 303
Kapitalkostnader IN	3 140 118
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 330 421
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 136 472

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-6 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 130 280

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie-/felleskostnader (korrigert)	-130
Automatpenger	71 441
Ei-bil	10 265
Nettinnbetalinger	32 522
Nøkler, bombrikke, portåpner	1 250
Snømåking	21 000
Traktor solgt	81 400



Tryg Forsikring	93 269
Utleie av boder & parkering	126 851
SUM ANDRE INNTEKTER	437 868

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-76
Arbeidsgiveravgift	-42 409
Pensjonskostnader innskudd	-1 782
Refusjon sykepenger	1 086
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 180

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 443.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-74 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 210
Andre konsulenthonorarer	-170 131
SUM KONSULENTHONORAR	-273 591

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-69 069
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-69 069
Drift/vedlikehold bygninger	-218 131
Drift/vedlikehold VVS	-26 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-824 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-536 819
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-149 324
Drift/vedlikehold brannsikring	-168 073
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-88 097
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-48 099
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	9 720
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 003
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 137 794



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 920
Vann- og avløpsavgift	-810 490
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-491 402
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 308 026

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-337 868
Strøm oljefyr el.bereder	-1 003 173
SUM ENERGI / FYRING	-1 341 041

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 503
Container	-53 345
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 638
Verktøy og redskaper	-4 734
Driftsmateriell	-5 886
Lyspærer og sikringer	-18 682
Vaktmestertjenester	-358 202
Renhold ved firmaer	-231 528
Snørydding	-105 360
Gressklipping	-45 875
Andre fremmede tjenester	-24 674
Serviceavtale og livsstilkonsept	-9 420
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 950
Andre kontorkostnader	-4 007
Telefon, annet	-355
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 807
Bilgodtgjørelse	-641
Reisekostnader	-168
Kontingenter	-9 800
Bank- og kortgebyr	-3 104
Velferdskostnader	-3 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-905 554

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		1 484
Renter av sparekonto i OBOS-banken		38 299
Kundeutbytte Gjensidige		48 022
SUM FINANSINTEKTER		87 805

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån		-2 040 659
SUM FINANSKOSTNADER		-2 040 659

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris	9 345 405	
Avskrevet tidligere år	<u>-8 986 597</u>	358 808
Rehabilitering/vindusutskiftning		
Kostpris	3 002 138	
Avskrevet tidligere år	<u>-2 196 163</u>	805 975
SUM BYGNINGER		1 164 783

Tomten ble kjøpt i 1956.

Gnr.135/bnr.15

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2019	62 500	
Avskrevet tidligere	-37 500	
Avskrevet i år	-12 500	12 500
Snøfreser		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-14 940	
Avskrevet i år	-4 980	4 980
Traktor nr. 1		
Tilgang 2013	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	
		1
Traktor		
Tilgang 2019	546 500	
Avgang 2022	-218 600	
Avskrevet tidligere	-327 900	
		0



18

Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Antenneanlegg		
Tilgang 2001	96 040	
Avskrevet tidligere	-96 039	1
Container		
Tilgang 2006	40 375	
Avskrevet tidligere	-40 374	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	225 534	
Avskrevet tidligere	-225 533	1
Lekeapparat		
Tilgang 2006	148 311	
Avskrevet tidligere	-148 310	1
Lekeplass		
Tilgang 2017	399 944	
Avskrevet tidligere	-399 943	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		17 486
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-17 480

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	78 754
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	504
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	79 258

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-70 115 577
Egenkapital fra IN tidligere	1 925 495
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-165 300
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-68 355 382

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: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 40 år til 2055

Opprinnelig 2015	-77 904 297	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 232 857	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 289 762	
Nedbetalt tidligere, IN	1 925 495	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-69 456 183
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-69 456 183

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

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-1 982 418
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 982 418

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Antenneinnskudd	-47 775
Garasjeinnskudd	-99 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-146 775

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	69 456 183
Bregnede IN forpliktelser	1 760 195
TOTALT	73 198 796

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 164 783
Tomt	432 344
TOTALT	1 597 127

INNKOMNE FORSLAG**Forslag A fra styret: Inngåelse av tilleggsavtale – IN-ordning for balkonglånet**

Det skal, iht. vedtak på fjorårets generalforsamling bygges balkonger for ettromsleilighetene. Kostnadene skal fordeles på de leiligheter som får nytte av prosjektet.

For at fellesgjelden for balkongene skal kunne nedbetales helt eller delvis av den enkelte aksjonær, må det vedtas IN-ordning for balkonglånet. Selskapet har allerede IN-ordning på eksisterende fellesgjeld, men det kreves eget vedtak for det nye lånet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å inngå nødvendig tilleggsavtale/r for IN-ordning, som åpner for individuell nedbetaling av balkonglånet.

Forslag B fra styret: Salg av garasjer

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt å etablere utleieplasser for sykler i selskapets to garasjer. Det er imidlertid kun én som har meldt interesse. Styret ser det derfor ikke kostnadmessig forsvarlig å benytte garasjene til sykkelparkering.

Foreløpig benyttes garasjene til lagerplass for selskapet.

Forslag til vedtak:

Garasjeplassene selges til beboere når behovet for lagringsplass ikke lenger er til stede. Minstepris kr. 125.000 pr. garasje. Salg skjer til høystbydende etter budrunder avholdt av styret. Prosedyre med annonsering i minimum 30 dager, jf. vedtektenes § 4-4 bokstav a, følges.

Forslag C fra Geneviève Chevalier: Beboermøte

I fjor sendte jeg mange forslag til generalforsamling med saker jeg ønsket å diskutere med beboerne. Jeg opplevde at generalforsamlingen ikke var et sted for diskusjon, men for å ta avgjørelser. Jeg tok kontakt med OBOS for å avklare dette og fikk råd fra dem: For å kunne diskutere saker, idéer blant naboer trenger vi en sosial arena som ikke finnes ennå, men som er vanlig å skape i et boligselskap: et beboermøte.

Møtet kan finne sted før generalforsamlingen sånn at temaer som diskuteres da kan refereres under generalforsamlingen.

Møtet kan også finne sted i en annen periode i året, og avgjørelsene som tas da kan man informere om via et brev i postkassene for eksempel.

Møtet kan også arrangeres i forbindelse med en dugnad eller i stedet for en dugnad.

Mitt forslag: Styret eller dugnadskomitéen arrangerer et møte for beboerne en gang i året for å diskutere daglige eller spesifikke temaer rundt felleskapet vårt. Det kan være om praktiske eller sosiale temaer.

Beboerne som har lyst til å møtes skal samles i et felleslokale/hagen i borettslaget og diskutere disse sakene. Hvis gruppen kommer fram til interessante forslag, kan de



kommunisere om det via et brev, via styret eller via Facebookgruppen. Hvis ikke det er noe spesifikke saker et år så blir dette et møte der man blir kjent med hverandre, forteller om boligselskapet og bygger opp et hyggelig samvær framover.

Styrets innstilling:

Det presiseres at et beboermøte ikke kan fatte noen avgjørelser. Styret er ansvarlig for den daglige ledelse samt fatter beslutninger om selskapets daglige drift, jf. aksjeloven § 6-14 (1).

Beboermøter arrangeres av styret typisk dersom det er større saker det skal informeres om, og som det forventes å være en del spørsmål og oppklaringer som er egnet til å ta i plenum. Dette har vært gjort tidligere, f.eks. i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet for baderom og fasader, og kan bli aktuelt i forbindelse med balkongutbyggingen. Det har også tidligere vært forsøkt å ha faste møtetidspunkter der beboerne kan møte styret for å ta opp spørsmål. Erfaringen er at en slik mulighet ikke blir benyttet eller det ikke er behov. Styret har derfor valgt å isteden stille på møte på forespørsel, dersom det er noen som ønsker et møte med styret. Dette er en ordning som fungerer bra.

Sosiale arrangementer kan arrangeres av dugnadskomiteen dersom det er etterspørsel.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets redegjørelse tas til etterretning.

Forslag D fra Aksel S. Næss: Formøte til generalforsamlingen

Generalforsamlingen har erfaringsmessig mange saken til behandling. Som en konsekvens har den som fremmer forslag begrenset tid til å legge frem sin sak, og det blir forståelig nok begrenset tid til diskusjon og spørsmål. Saker til behandling blir varslet i forkant, men det er ikke alltid tilstrekkelig beskrevet til å kunne gjøre informerte valg når det skal stemmes.

Mitt forslag er å ha et uformelt informasjonsmøte i forkant av generalforsamlingen der man har anledning til å legge frem og diskutere sakene som skal behandles av generalforsamlingen. På den måten vil man ha bedre forutsetning for å ta informerte valg, og selve generalforsamlingen vil kunne gjennomføres mer effektivt.

Styrets innstilling:

Erfaringsmessig er det et fåtall beboerforslag til behandling på generalforsamlingen. Dersom forslaget er godt opplyst skriftlig fra forslagsstiller i forkant, vil behovet for oppklaringer bli mindre. For at alle som skal ta beslutningen skal kunne ta del i diskusjonen, er det viktig at diskusjon skjer når alle er til stede, dvs. på generalforsamlingen.

Av disse hensyn, ser styret det ikke riktig å avholde uformelle møter i forkant av generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget forkastes.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder foreslås:

Geir Haatveit, Arnljot Gellines vei 33

Som styremedlem foreslås:

Thomas Plettenberg, Arnljot Gellines vei 35

Som varamedlemmer foreslås:

Wenche Kverneland, Arnljot Gellines vei 33

Jorid Rekstad, Arnljot Gellines vei 35

Som valgkomite foreslås:

Jorid Rekstad, Arnljot Gellines vei 35

Weche Hansen, Arnljot Gellines vei 33

Tone Jonassen, Arnljot Gellines vei 35

I valgkomiteen for Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Genevieve Chevalier
Wenche Hansen
Tone Jonassen
Jorid Rekstad



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Henvendelser til styret skal fortrinnsvis skje skriftlig til e-post: styret@nkba.no eller til styrets postkasse i blokk A. Se boligaksjeselskapets hjemmeside på www.nkba.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS ivaretar drift og vedlikehold i henhold til inngått avtale. Gjøremålene er de samme som ble utført av fast ansatt tidligere. Forhold som berører eiendommen meldes til styret.

Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS kan hjelpe beboere med håndverker- og handyman-tjenester. Dette kan f.eks. være:

- Montering av flatpakkede møbler (hente)
- Henge opp tv, hyller, speil m.m
- Utføre mindre snekker og malerjobber.
- Bortkjøring av søppel.
- Rense tette sluk og kjøkkenvifter.
- Sette inn elektronisk lås.
- Tømme blomsterkasser for jord og planter, for så å fylle opp med ny jord.
- Organisere og koordinere håndverkertjenester som rørlegger og elektriker.

Tjenester som bestilles av beboer må man betale for selv. Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS kan kontaktes på telefon 952 05 555.

Parkering

Boligaksjeselskapet har noen garasjer som eies av aksjonærer, garasjeplassen følger ordinært ikke leiligheten ved salg, se vedtektene. Garasjene kan selges fritt til andre aksjonærer i selskapet. Boligselskapet disponerer også et antall parkeringsplasser som leies ut. Beboere som ønsker leie parkeringsplass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt selges av styret, som kontaktes på e-post: styret@nkba.no

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest



mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost øef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. mars og 30. september på aksjeselskapets felleslån.

Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022: Vedlikehold av utetrapper

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak

2021: Utskifting branndører.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

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

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

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

2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble renset.



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

2011 – 2012: Nye heiser inkludert motorer og styresystem.

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

2011 – 2011: Asfaltert gangsti fra parkeringsplassen til gangbroen.

2010 – 2010: Elektrisk anlegg utskifting/oppgradering.

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

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



6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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