



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 157 880  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NYDAL PARK BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Long Thi Nguyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

### 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, 13.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 123 144	895 630
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 123 144</b>	<b>895 630</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	28 525
Annen driftskostnad		1 241 675	1 127 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 275 905</b>	<b>1 155 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-152 761</b>	<b>-259 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		481	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>481</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		25 025	2 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 025</b>	<b>2 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 544</b>	<b>-2 692</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-177 305</b>	<b>-262 652</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-177 305</b>	<b>-262 652</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-177 305</b>	<b>-262 652</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-177 305	-262 652
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-177 305</b>	<b>-262 652</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 532	38 556
Sum fordringer		43 532	38 556
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		235 794	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 794	
Sum omløpsmidler		279 326	38 556
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>279 326</b>	<b>38 556</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		381 145	203 840
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-381 145</b>	<b>-203 840</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-381 145</b>	<b>-203 840</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		490 138	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>490 138</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>490 138</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		167	114 145
Leverandørgjeld		30 718	16 432
Annen kortsiktig gjeld		139 448	111 818
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>170 333</b>	<b>242 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>660 471</b>	<b>242 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>279 326</b>	<b>38 555</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370207

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 157 880  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NYDAL PARK BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Long Thi Nguyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 925 157 880  
NYDAL PARK BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 123 144	895 630
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 123 144</b>	<b>895 630</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	28 525
Annen driftskostnad		1 241 675	1 127 065
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 275 905</b>	<b>1 155 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-152 761</b>	<b>-259 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		481	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>481</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		25 025	2 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25 025</b>	<b>2 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-24 544</b>	<b>-2 692</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-177 305</b>	<b>-262 652</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-177 305</b>	<b>-262 652</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-177 305	-262 652
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-177 305</b>	<b>-262 652</b>



Organisasjonsnr: 925 157 880  
NYDAL PARK BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 532	38 556
Sum fordringer		43 532	38 556
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		235 794	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 794	
Sum omløpsmidler		279 326	38 556
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>279 326</b>	<b>38 556</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		381 145	203 840
Sum opptjent egenkapital		-381 145	-203 840



Sum egenkapital	-381 145	-203 840
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	490 138	
Sum annen langsiktig gjeld	490 138	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>490 138</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	167	114 145
Leverandørgjeld	30 718	16 432
Annen kortsiktig gjeld	139 448	111 818
Sum kortsiktig gjeld	170 333	242 395
<b>Sum gjeld</b>	<b>660 471</b>	<b>242 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>279 326</b>	<b>38 555</b>



Organisasjonsnr: 925 157 880  
NYDAL PARK BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Nydal Park Boligsameie

8. mars 2023

Selskapsnummer: 4285





## Velkommen til årsmøte i Nydal Park Boligsameie

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:

8. mars 2023 kl. 17:00, Vangsvegen 73, Nye vegers møterom. Ring 97489291 for å komme inn døren..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Konstituering
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nydal Park Boligsameie**



Sak 1

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Hartmuth Westby og Ola Dæhli er valgt.

Sak 2

### Konstituering

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 3

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.



**Vedlegg**

1. 4285 Årsrapport 2022.pdf

Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000 kroner. Styret fordeler selv honoraret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 35 000 kroner. Styret fordeler selv honoraret.

Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Bjørn Erling Skramstad går ut av styret. Styret foreslår Jo-Inge By som nytt styremedlem.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo-Inge By



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Hartmuth Westby	Nydalsenga 30 B
Styremedlem	Ola Dæhli	Nydalsenga 30 F
Styremedlem	Bjørn Erling Skramstad	Arnsetvegen 180

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nydal-park@styrerommet.no](mailto:nydal-park@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [vibbo.no/nydal-park](http://vibbo.no/nydal-park).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Nydal Park Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Nydal Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925157880, og ligger i RINGSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

766 82

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

Nydal Park Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Dato; 14.02.2023, skrevet av styreleder

Låneopptak 2022, det ble bestemt i forbindelse med årsmøtet 2021 at vi måtte ta opp lån i OBOS banken for å kunne betale for kommunale avgifter til Ringsaker kommune, samt at fjernvarme regningen fra Eidsiva fjernvarme også var for stor til at egenkapital fra inntekter kunne dekke dette. Det ble besluttet å oppta lån stort 500.000 NOK. Samt at felleskostnader heretter ble øket med ca. 25 % for beboere.

Styremøter gjennomført i 2022, 2 stk. 15 juni og 18 oktober. Saker av viktighet er at de som eier/leier i første etasje skal holde bed luket og rene. Asfaltering og merking av parkeringsplass foran bygget gjennomført. Brannvern tiltak gjennomført og brev sendt ut. Budsjettmøte for 2023 gjennomført hos OBOS 27.oktober, nytt budsjett for 2023 fremlagt og avklart. Det ble her også bestemt at felleskostnader måtte øke grunnet store forventede prisøkninger særlig på energisiden. Vi måtte ikke gjøre store økninger da vi allerede hadde øket dette i forbindelse med låneopptak.

Vedlikehold; det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdsarbeider, med unntak av asfaltering og merking av p-plasser i front av bygget.  
Nye avtaler; det er inngått service avtale med Mjøsa garasje og port for årlig service av kjøre port til garasjeanlegg, forsikringsselskap er nå If skadeforsikring (byttet fra Tryg), årlig premie er 43.000 NOK.

Vi har opprettet dialog med Roger Amundsen som er styreleder for Nydal Park 2, det er gjennomført 2 møter. Det er også mottatt dokumenter for videre utbygging av området fra både Trysilhus og Fundamentgruppen (Nydal Park 3).

Det er avholdt en dugnad på våren 2022 med søppelrydding rundt eiendommen, samt luking av fellesareal gangsti og øvrig rundt bygget.

Kommende større prosjekter som vil angå økonomi er beising av bygget, dette må gjøres innen 2 år. Styret vil innhent tilbud fra aktuelle leverandører. Ellers er det ikke større vedlikeholdsprosjekter som står for døren.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til fjernvarme er 70 000 kroner høyere enn budsjettet og at kommunale avgifter er 175 000 kroner dyrere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et låneopptak på 500 000 kroner for å sikre boligsameiet likviditet til å betale løpende kostnader.

### 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.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var 108 993 kroner.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Ordinært vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 50 000 kroner til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Ringsaker kommune

Det er budsjettet med 405 000 kroner til kommunale avgifter i 2023.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Nydal Park Boligsameie har lån og kassakreditt i Obosbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst har forretningsførerhonoraret økt med 4,2% for 2023.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av kategori «Felleskostnader» og 33,33% økning av kategori «Garasje» i felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Nydal Park Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisionsberetninger>.

• Hamar, 20. februar 2023  
• **PricewaterhouseCoopers AS**

Vegard H. Løvlien  
statsautorisert revisor



## NYDAL PARK BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 157 880, KUNDENR. 4285

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 123 144	895 593	888 000	1 453 000
Andre inntekter		0	37	153 216	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 123 144</b>	<b>895 630</b>	<b>1 041 216</b>	<b>1 453 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 525	-4 230	-4 500
Styrehonorar	4	-30 000	-25 000	-30 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-5 600	-5 200	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-74 160	-72 000	-75 850	-80 000
Konsulenthonorar	6	-6 615	-6 383	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-73 497	-44 474	-37 000	-50 000
Forsikringer		-43 249	-71 803	-71 009	-50 000
Kommunale avgifter	8	-442 304	-254 291	-267 120	-405 000
Andre anlegg	9	-2 076	-865	0	0
Energi/fyring	10	-350 415	-460 923	-280 000	-345 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 263	-138 045	-144 947	-175 000
Andre driftskostnader	11	-84 495	-73 081	-70 500	-99 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 275 905</b>	<b>-1 155 590</b>	<b>-994 656</b>	<b>-1 258 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-152 761</b>	<b>-259 960</b>	<b>46 560</b>	<b>195 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	481	0	0	0
Finanskostnader	13	-25 025	-2 692	0	-38 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-24 544</b>	<b>-2 692</b>	<b>0</b>	<b>-38 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-177 305</b>	<b>-262 652</b>	<b>46 560</b>	<b>157 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-177 305	-203 840		
Fra/til opptjent egenkapital		0	-58 812		



### NYDAL PARK BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 157 880, KUNDENR. 4285

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		43 532	38 556
Driftskonto OBOS-banken		135 784	-200 000
Sparekonto OBOS-banken		100 010	0
Trukket kassekreditt		0	200 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>279 326</b>	<b>38 556</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>279 326</b>	<b>38 556</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-381 145	-203 840
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-381 145</b>	<b>-203 840</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	490 138	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>490 138</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 762	25 737
Leverandørgjeld		30 718	16 433
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000,-)		0	114 145
Påløpte renter		167	0
Annen kortsiktig gjeld	16	103 686	86 081
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>170 333</b>	<b>242 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>279 326</b>	<b>38 556</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 16.02.2023  
Styret i Nydal Park Boligsameie

Hartmuth Westby /s/

Ola Dæhli /s/

Bjørn Erling Skramstad /s/

Vedlegg 1

12 av 18

4285 Årsrapport 2022.pdf

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	721 328
Oppvarming	217 056
Kabel-tv	143 360
Garasje	41 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 123 144</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 615
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 615</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 084
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 021
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 826
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 585
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 982
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-73 497</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-329 572
Renovasjonsavgift	-112 733
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-442 304</b>

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader fellesarealer	-2 076
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-2 076</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-2 076****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-57 221
Fjernvarme	-293 194
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-350 415</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-23 856
Renhold ved firmaer	-15 680
Snørydding	-22 008
Gressklipping	-18 659
Andre fremmede tjenester	-629
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Bank- og kortgebyr	-2 673
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-84 495</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	436
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Andre renteinntekter	35
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>481</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 545
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 480
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-25 025</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-500 000
Nedbetalt tidligere	500 000
Nedbetalt i år	-490 138
	-490 138

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -490 138****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-103 686
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-103 686</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7389764. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.03.23

**Selskapsnummer:** 4285 **Selskapsnavn:** Nydal Park Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.