



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 21.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 284 361	11 434 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 284 361</b>	<b>11 434 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		862 579	926 309
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		206 769	206 769
Annen driftskostnad		5 452 936	5 272 533
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 522 284</b>	<b>6 405 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 762 076</b>	<b>5 028 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 105	177 085
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 105</b>	<b>177 085</b>
Annen finanskostnad		1 689 667	2 043 972
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 689 667</b>	<b>2 043 972</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 566 562</b>	<b>-1 866 887</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 195 515	3 161 637
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 597 127	1 597 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		460 333	667 102
Sum varige driftsmidler		2 057 460	2 264 229
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 057 460	2 264 229
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 858	
Andre fordringer		882 840	901 610
Sum fordringer		916 698	901 610
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 982 233	9 039 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 982 233	9 039 120
Sum omløpsmidler		10 898 932	9 940 730
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 956 391</b>	<b>12 204 959</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		101 920	101 920
Overkurs		3 533 588	3 533 588
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 635 508</b>	<b>3 635 508</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		65 636 306	67 831 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-65 636 306</b>	<b>-67 831 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-62 000 798</b>	<b>-64 196 313</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		72 203 582	73 520 220
Øvrig langsiktig gjeld		2 129 193	2 129 193
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 332 775</b>	<b>75 649 413</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 332 775</b>	<b>75 649 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 694	12 489
Leverandørgjeld		538 350	645 484
Skyldige offentlige avgifter		35 891	47 000
Annen kortsiktig gjeld		42 480	46 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>624 415</b>	<b>751 859</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 957 190</b>	<b>76 401 272</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 956 391</b>	<b>12 204 959</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672776

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 284 361	11 434 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 284 361</b>	<b>11 434 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		862 579	926 309
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		206 769	206 769
Annen driftskostnad		5 452 936	5 272 533
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 522 284</b>	<b>6 405 611</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 762 076</b>	<b>5 028 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		123 105	177 085
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>123 105</b>	<b>177 085</b>
Annen finanskostnad		1 689 667	2 043 972
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 689 667</b>	<b>2 043 972</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 566 562</b>	<b>-1 866 887</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 195 515	3 161 637
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>



Organisasjonsnr: 933 200 000  
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 597 127	1 597 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		460 333	667 102
Sum varige driftsmidler		2 057 460	2 264 229
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 057 460	2 264 229
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 858	
Andre fordringer		882 840	901 610
Sum fordringer		916 698	901 610
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 982 233	9 039 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 982 233	9 039 120
Sum omløpsmidler		10 898 932	9 940 730
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 956 391</b>	<b>12 204 959</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 920	101 920



Overkurs	3 533 588	3 533 588
Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 635 508</b>	<b>3 635 508</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	65 636 306	67 831 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-65 636 306</b>	<b>-67 831 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-62 000 798</b>	<b>-64 196 313</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 203 582	73 520 220
Øvrig langsiktig gjeld	2 129 193	2 129 193
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>74 332 775</b>	<b>75 649 413</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>74 332 775</b>	<b>75 649 413</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 694	12 489
Leverandørgjeld	538 350	645 484
Skyldige offentlige avgifter	35 891	47 000
Annen kortsiktig gjeld	42 480	46 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>624 415</b>	<b>751 859</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>74 957 190</b>	<b>76 401 272</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 956 391</b>	<b>12 204 959</b>



Organisasjonsnr: 933 200 000  
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

1.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nygårdkollen Boligaksjeselskap vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.05.21 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.05.21 kl 09:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Nygårdkollen Boligaksjeselskap blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.05.21 kl 09:00

**Selskapsnummer:** 6032 **Selskapsnavn** Nygårdkollen Boligaksjeselskap

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kjersti Klette og Viktor Emanuel Johansson velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 275 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

### Sak 5: Utredning av balkonger til ett roms leiligheter.

(se saksfremstilling s. 31)

#### Forslag til vedtak

Det igangsettes et forprosjekt som beskrevet overfor for å utrede balkonger på ettromsleilighetene.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Sak 6: Tilrettelegge for vedlikehold av sykler

(se saksfremstilling s 32 og 33)

#### Forslag til vedtak

Vaskerommene tilrettelegges for vedlikehold og vask av sykler. Det tilrettelegges så denne aktiviteten ikke kommer i konflikt med øvrig bruk av vaskerommene.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Sak 7: Forbedre sykkelparkering utendørs

(se saksfremstilling s. 34 og 35)

#### Forslag til vedtak

Det innvilges inntil kr 30.000 for bygging av sykkelkur på tre parkeringsplasser. Plasser leies ut til interesserte.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder (2 år)	Geir Haatveit	
Styremedlem (2 år)	Thomas Plettenberg	
Varamedlem (1 år)	Ingibjörg Jónasdóttir	
Varamedlem (1 år)	Line Gunnerud Haus	

### Dugnadskomite (3 skal velges for 1. år)

	Navn på kadidater	For
Dugnadskomite	Anne MargretheMeland	
Dugnadskomite	MarieDuros	
Dugnadskomite	OddvarHuru	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6032>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utredning av balkonger for ettromsleiligheter
6. Tilrettelegge for vedlikehold av sykler
7. Forbedret sykkelparkering utendørs
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av dugnadskomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap**

Geir Haatveit

Thomas Plettenberg

Dantcho Petkov



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kjersti Klette og Viktor Emanuel Johansson velges som protokollvitner.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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.

Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport til Nygårdkollen Boligaksjeselskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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	Arnt Ove Foss	Arnljot Gellines Vei 31
Varamedlem	Jorid Rekstad	Arnljot Gellines Vei 35

### Dugnadskomiteen

Marie Duros	Arnljot Gellines Vei 33
Anette Morken	Arnljot Gellines Vei 33
Anne Margrethe Meland	Arnljot Gellines Vei 31

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Arnljot Gellines Vei 31  
Arnljot Gellines Vei 33  
Arnljot Gellines Vei 35

Gårds- og bruksnummer :  
135 15

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nygårdkollen Boligaksjeselskap har én ansatt. Styret anser arbeidsmiljøet som godt, det har ikke vært rapportert noen personskade som har medført sykefravær i løpet av året.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

### Vedlikehold

Styret har fulgt opp vedlikeholdsplanen for boligselskapet.

Det er gjennomført radontesting i alle leiligheter i de nederste etasjer. Radon er en helsefarlig gass som utskilles fra grunnen. Analyse av resultatene viser at ingen av leilighetene som ble testet hadde radonnivå som overskrider grenseverdiene.

Sykkelparkeringen ble utvidet i blokk B og C. I blokk B ble boder flyttet til kjelleretasjen for å utvide eksisterende innendørs parkering. I blokk C ble et tidligere lagerrom pusset opp og omdisponert til innendørs sykkelparkering.

Samtlige slusedører er blitt skiftet ut. De nye dørene oppfyller dagens krav til brannmotstand, og medfører således en oppgradering av brannsikkerheten. De nye dørene medfører også lysere og triveligere oppganger både dag- og kveldstid, og er også lydisolerende mot støy.

Det er igangsatt tilstandsvurdering av garasjeanlegget, herunder gangveien på garasjetaket.

Samtlige avtrekksvifter på felles avtrekkssystem er blitt skiftet med nye.

Styret har arbeidet med å innhente priser og utbedringsforslag på uteområdene, blant annet utbedring av støttemur i innkjørselen til blokk B, etablering av støttemur ved elbil-parkeringen, og ettersyn/utbedring av støttemur ved gangstien.

### Utbyggingssaken

NKBA vant frem i klagesak til Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i klage på utbyggingsplanene til USBL nedenfor blokk B. USBL (utbygger) kan ikke gjennomføre prosjektet slik det er planlagt. De må nå enten fremme nytt forslag til utbygging innenfor reguleringsplan, eller søke omregulering av tomten. USBL har også mulighet til å prøve saken rettslig.

Styret har fremmet, og fått innvilget, krav til dekning av saksomkostninger overfor Oslo Kommune.

### Helse, miljø og sikkerhet

Det er blitt gjennomført vernerunder.

Røykvarslerne i leilighetene og fellesarealer er blitt tilknyttet alarmsentral.

### Oppfølging av husordensregler og vedtekter

Styret har hatt et omfattende arbeid med oppfølging av husordensreglene/vedtekter denne perioden. Dette gjelder i stor grad klager på støy fra naboer, samt oppfølging av regelverket om fremleie.

### Informasjonsarbeid

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



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

Det er gitt ut syv 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.

På grunn av Covid-19 har nye beboere fått informasjonspermen i postkassen, i motsetning til tidligere hvor styret har bestrebet seg på å kontakte nye beboere personlig for å ønske velkommen og informere om boligselskapet.

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

NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

Styret har fulgt opp arbeidsgiveransvaret overfor vaktmester.

#### Omsetning av leiligheter

I 2020 har styret godkjent to bruksoverlatelser (fremleie) av leiligheter. Det var 20 eierskifter i 2020 på bakgrunn av omsetning på det frie markedet. Gjennomsnittsprisen for en ett-roms leilighet var 2 742 000 kr, og for tre-roms 3 609 000 kr (alle tall for kalenderåret 2020).



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 284 361,-.  
Dette er kr 29 639,- lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 522 284,-.  
Dette er kr 265 982,- lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 195 515 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.  
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 195 515,-.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 10 274 517,-.**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av branddører.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Nygårdkollen Boligaksjeselskap



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-3006 Bodo

Føretaksregisteret: NO 976 389 987 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Faks:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vi vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonell skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forleuskning, bevisste uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Printed Documentnummer: 5101-011285-44-0014-ETUC; 24055-5112



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke tar å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhente revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et retvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Bodø, 22. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nygårdkollen Boligaksjeselskap  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Publert i Dokumentregisteret SIF 2021-07-15 17:05:44AA 0014-ET/NO-248251-533 Z1

2



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 006 305	3 243 961	3 243 420	2 844 288
Innkrevde felleskostnader	2	6 807 888	6 807 896	6 813 580	6 812 712
Andre inntekter	3	470 168	331 689	257 000	257 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 284 361</b>	<b>10 383 546</b>	<b>10 314 000</b>	<b>9 914 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-587 579	-651 309	-644 266	-644 266
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Avskrivninger	15	-206 769	-206 769	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 125	-9 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-333 268	-323 878	-340 000	-340 000
Konsulenthonorar	7	-164 472	-240 281	-65 000	-65 000
Kontingenter		-200	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 272 608	-878 376	-1 154 000	-6 154 000
Forsikringer		-428 912	-411 413	-435 000	-452 000
Kommunale avgifter	9	-1 222 275	-1 130 429	-1 226 300	-1 237 300
Andre anlegg		0	0	-10 000	-10 000
Energi/fyring	10	-716 340	-1 008 539	-1 045 000	-1 045 000
TV-anlegg/bredbånd		-836 724	-820 848	-840 000	-840 000
Andre driftskostnader	11	-467 013	-449 644	-743 700	-743 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 522 284</b>	<b>-6 405 611</b>	<b>-6 788 266</b>	<b>-11 816 266</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 762 076</b>	<b>3 977 936</b>	<b>3 525 734</b>	<b>-1 902 266</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 050 588	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 762 076</b>	<b>5 028 524</b>	<b>3 525 734</b>	<b>-1 902 266</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	123 105	177 085	125 000	85 000
Finanskostnader	13	-1 689 667	-2 043 972	-2 117 000	-1 396 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 566 562</b>	<b>-1 866 887</b>	<b>-1 992 000</b>	<b>-1 311 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 195 515</b>	<b>3 161 637</b>	<b>1 533 734</b>	<b>-3 213 266</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 195 515	3 161 637		



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 164 783	1 164 783
Tomt		432 344	432 344
Andre varige driftsmidler	15	460 333	667 102
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 057 460</b>	<b>2 264 229</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		33 858	0
Forskuddsbetalte kostnader		870 226	866 447
Andre kortsiktige fordringer	16	12 614	35 163
Driftskonto OBOS-banken		2 071 326	1 321 468
Driftskonto OBOS-banken II		28 070	39 746
Skattetrekkkonto OBOS-banken		18 372	26 541
Sparekonto OBOS-banken		7 864 465	2 537 641
Sparekonto OBOS-banken II		0	5 113 725
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 898 932</b>	<b>9 940 730</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 956 391</b>	<b>12 204 959</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	101 920	101 920
Overskuddsfond		3 533 588	3 533 588
Annen egenkapital	19	-65 636 306	-67 831 821
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-62 000 798</b>	<b>-64 196 313</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	72 203 582	73 520 220
Borettsinnskudd	21	1 982 418	1 982 418
Annen langsiktig gjeld	22	146 775	146 775
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>74 332 775</b>	<b>75 649 413</b>



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		538 350	645 484
Skyldige offentlige avgifter	23	35 891	47 000
Påløpte renter		7 694	12 489
Annen kortsiktig gjeld	24	42 480	46 886
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>624 415</b>	<b>751 859</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 956 391</b>	<b>12 204 959</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	103 396 418	118 436 418
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2021

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 regnskapsskikk 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

## 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

Felleskostnader	6 349 584
Trappevask	355 152
Garasje	108 360
Eiendomsskatt	984
Kapitalkostnader på IN-lån	3 052 394
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-46 089
Overført til kapitalkostnader	-3 006 305
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 814 080</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 192
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 807 888</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Parkering	78 400
Automatpenger	87 143
Utleieinntekter	29 500
Kommunalt tilskudd til ladeanlegg	52 425
Nettinnbetalinger	200
Fakturert snømåking for Lodalen Borettslag.	42 000
Utleie	180 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>470 168</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-404 087
Overtid	-12 382
Annen lønn, ikke feriepenger	-7 000
Påløpte feriepenger	-42 480
Arbeidsgiveravgift	-107 665
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 643
Pensjonskostnader	-22 632
Yrkesskadeforsikring	-5 977
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-587 579</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 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 2019/2020, og er på kr 275 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 10 263, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advkatene i OBOS	-45 719
OBOS Prosjekt AS	-101 460
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 293
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-164 472</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-304 993
Drift/vedlikehold VVS	-160 688
Drift/vedlikehold elektro	-68 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 833
Drift/vedlikehold heisanlegg	-337 290
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 275
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-276 431
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-41 250
Egenandel forsikring	-7 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 272 608</b>

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



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-988
Vann- og avløpsavgift	-749 836
Feieavgift	-1 316
Renovasjonsavgift	-470 134
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 222 275</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-155 056
Strøm oljefyr el.bereder	-497 033
Andre fyringskostnader	-64 250
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-716 340</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-66 259
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 250
Verktøy og redskaper	-14 208
Driftsmateriell	-12 367
Lyspærer og sikringer	-9 039
Renhold ved firmaer	-245 928
Andre fremmede tjenester	-27 943
Kontor- og datarekvisita	-1 000
Trykksaker	-3 198
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 263
Andre kontorkostnader	-13 127
Telefon, annet	-2 720
Porto	-11 398
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 939
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-48 743
Reisekostnader	-4 001
Kontingenter	-7 840
Bank- og kortgebyr	-3 084
Velferdskostnader	-4 494
Avsetning tap på fordringer	33 788
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-467 013</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	679
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 531
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 895
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>123 105</b>



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-1 689 667
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>		<b>-1 689 667</b>

## 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
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>1 164 783</b>

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	-12 500	
Avskrevet i år	-12 500	
		37 500

#### Snøfreser

Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-4 980	
Avskrevet i år	-4 980	
		14 940

#### Traktor nr. 1

Tilgang 2013	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	
		1

#### Traktor

Tilgang 2019	546 500	
Avskrevet tidligere	-109 300	
Avskrevet i år	-109 300	
		327 900

#### Antenneanlegg

Tilgang 2001	96 040	
Avskrevet tidligere	-96 039	
		1

#### Container

Tilgang 2006	40 375	
Avskrevet tidligere	-40 374	
		1



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

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	-239 967	
Avskrevet i år	-79 989	
		79 988
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>460 333</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-206 769</b>

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		9 872
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		2 742
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>12 614</b>

**NOTE: 17**

**INNSKUTT EGENKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 101 920, fordelt på 196 aksjer á 520 101 920  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Overkurs		
Salg av vaktmesterleilighet nr. 4	2 024 257	
Salg av vaktmesterleilighet nr. 7	1 509 331	
		3 533 588
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>3 635 508</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-67 466 127	
Egenkapital fra IN tidligere	1 925 495	
Egenkapital fra IN 2020		0
Reduksjon EK fra IN	-95 674	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-65 636 306</b>	

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. 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.

**NOTE: 20**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år til 2055

Opprinnelig 2015	-77 904 297
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 458 582
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 316 638
Nedbetalt tidligere, IN	1 925 495
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr. 31.12	-72 203 582
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-72 203 582</b>

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

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-1 982 418
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 982 418</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Antenneinnskudd	-47 775
Garasjeinnskudd	-99 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-146 775</b>

**NOTE: 23**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-18 372
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 519
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-35 891</b>



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

**NOTE: 24**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-42 480
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 480</b>

**NOTE: 25**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	72 203 582
Beregnete IN-forpliktelser	1 829 821
<b>TOTALT</b>	<b>76 015 821</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 164 783
Tomt	432 344
<b>TOTALT</b>	<b>1 597 127</b>



## FORSLAG TIL BEHANDLING

### Forslag A:

Fra styret

#### Utredning av balkonger for ettromsleiligheter

Ekstraordinær generalforsamling høsten 2020 besluttet, basert på opprinnelig forslag fra Line Haus (C96), at det skulle innhentes pris på forprosjekt/utredning av balkonger for ettroms-leilighetene (dvs. de leiligheter som idag ikke har balkong).

Styret har innhentet tilbud fra OBOS Prosjekt AS. Det er lagt til grunn samarbeid med Enerhaugen Arkitektkontor AS (arkitekt) og Norconsult AS (byggteknisk bistand). En utredning vil ta for seg avklaring av myndighetskrav, avklaring av statiske forutsetninger, utarbeidelse av tegninger og visualiseringer, samt kostnadsberegning.

OBOS Prosjekt og Enerhaugen Arkitektkontor stod for hhv. prosjektstyring og arkitekttjenester ifm. fasadeoppussingen i 2016/17, og har dermed god kjennskap til bygningene.

Et slikt forprosjekt vil danne beslutningsgrunnlag ved saksfremstilling på en senere generalforsamling.

Balkonger på ettromsleilighetene vil medføre økt bo-komfort for eiere av slike leiligheter, og bedre mulighet for rømning. Det må påregnes at en eventuell utbygging av balkonger vil medføre en verdiøkning på disse leilighetene. Styret legger derfor til grunn at man ved et eventuelt senere vedtak om utbygging, vil kunne fravike fordelingsnøkkelen, slik at kun de leiligheter som får nytte av tiltaket finansierer en utbygging.

Kostnad for forprosjektet er beregnet til ca kr. 210.000.

*Merk: Dette er ikke en avstemming om man skal bygge ut balkonger, men om man skal igangsette et forprosjekt som gir grunnlag for en senere beslutning om utbygging.*

**Styrets forslag til vedtak:** Det igangsettes et forprosjekt som beskrevet overfor for å utrede balkonger på ettromsleilighetene.

### Forslag B:

Fra: Andreas Stråbø Normann (B31), Merethe Hellstrøm (B24), Kirsten Anne Buller (B24), Martine Wilhelmina Breivik (A72), Anette Fossum Morken (C94), Venke Marie Sortland (B104)

#### Tilrettelegge for vedlikehold av sykler

Stadig flere i borettslaget velger å bruke sykkel til sine daglige gjøremål. Som i resten av byen er det også flere som sykler om vinteren. Dette fører med seg et behov å vedlikeholde sykkel og vaske den. Behovet for å vaske er spesielt prekært om vinteren når det veier og fortau saltes. Utekranene er stengt om vinteren, og er derfor behov for et sted å vaske sykkel innendørs.

I dag er det litt tilrettelagt for å vaske sykkel på vaskerommene, i hvert fall i noen av blokkene. Vi



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

foreslår at det i større grad tilrettelegges for vask og vedlikehold av sykler på vaskerommene, på en måte som ikke er til ulempe for andre brukere av vaskerommene.

For å tilrettelegge foreslår vi at det kjøpes inn sykkelstativer til hvert vaskerom som kan stå der permanent. Kranene i vaskerommet må utstyres med vaskeslanger som er lange nok til å enkelt vaske sykler, gjerne lengst mulig vekk fra annen bruk av vaskerommet. Vi ber også om innkjøp av svaber/nal med langt skaft til vaskerom der det ikke er i dag, så det er enkelt å fjerne vannsøl etter vask av sykler. Vi ber videre om at styret eller vaktmester vurderer måter å tilrettelegge for å minske søl fra sykkelvask, f.eks. ved å legge en list på gulvet som gjør at vannet renner mot vannrenna, heller enn utover i rommet, eller ved å montere en vegghengt gardin som kan trekkes for når man vasker sykler.

#### Budsjett:

- Sykkelstativ x 3 = 3 x 850kr = 2 550 kr
- Vannslange x 3 = 3 x 200 kr = 600 kr
- Svaber med langt skaft x 3 = 3 x 150 kr = 450 kr
- Andre tiltak - Trolig under 2000 kr.
- Total kostnad, ca. 5600 kr.

#### Forslag til vedtak:

Vaskerommene tilrettelegges for vedlikehold og vask av sykler. Det tilrettelegges så denne aktiviteten ikke kommer i konflikt med øvrig bruk av vaskerommene.

#### Styrets kommentar:

Vaskeriene er ikke et egnet sted for vasking av sykler av flere årsaker:

1. Med unntak av blokk B, er vaskeriene i kjelleren, noe som innebærer at de ikke er lett tilgjengelige for sykler. Det vil også medføre tilsmussing av trapper/ganger dersom man skal frakte skitne sykler her.
2. Vaskeriene har ikke membran, på hverken gulv eller vegger. Dersom gulv og vegger jevnlig utsettes for vannsprut, kan dette medføre bygningsmessige problemer som vannskader, mugg osv. Dette var bl.a. bakgrunnen for at man ved oppussing av vaskeriene la avløpet fra vaskemaskinene og sentrifugen i rør.
3. Avrenning fra vasking av sykler, som olje, salt osv. er svært lite ønskelig i vaskeriene med tanke på betongdekket, elektriske installasjoner og vaskeriets øvrige brukere.

Styret kan ikke se at forslagsstillers forslag kan gjennomføres uten at dette går på bekostning av hygiene og byggets tilstand.

#### Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.



## Forslag C:

Fra: Andreas Stråbø Normann (B31), Merethe Hellstrøm (B24), Kirsten Anne Buller (B24), Martine Wilhelmina Breivik (A72), Anette Fossum Morken (C94), Venke Marie Sortland (B104)

### Forbedret sykkelparkering utendørs

Stadig flere i her velger å bruke sykkelen til sine daglige gjøremål. Det er også en stor vekst i antall el-syklister, og større sykler som for mange kan erstatte behovet for bil. Med flere sykklister kommer mer behov for sykkelparkering.

Det er i dag tilrettelagt for noe innendørs parkering i blokkene, og noen få plasser utenfor hver blokk. Sykkelparkeringen i noen av blokkene har nylig blitt utvidet, men behovet blir stadig større. Hadde blokkene våre blitt bygd i dag, tilsier gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune at hver blokk skulle hatt mer enn 100 sykkelparkeringsplasser. Etter foreslått ny norm, som ikke enda er vedtatt, ville dette tallet vært 40 % høyere igjen.

Vi har i dag ikke noe i nærheten av et slikt parkeringstilbud, selv med nylige utvidelser. Tidligere erfaringer viser også at økte muligheter for sykkelparkering gjør at flere velger å benytte tilbudet, og behovet viser seg å være enda større enn antatt.

Å øke parkeringsmulighetene vil hjelpe de som sykler hver dag året igjennom, som vil slippe å krangle om plassen hver gang de kommer eller går. Det vil også hjelpe de som sykler bare en gang i blant, fordi sykkelen deres ikke vil være stengt inne bak alle andres sykler, langt inne i en sykkelbod, når de først skal ha tak i den.

Vår innendørs sykkelparkering er inn gjennom flere smale, tunge dører, og for mange av plassene gjennom trange ganger med lite manøvreringsrom. Det gjør at det er tungvint å komme inn for vanlige sykler, vanskelig å komme inn for litt større sykler, og umulig for kassesykler. Flere ønsker å kjøpe seg kassesykler som alternativ til bil. Det er praktisk for å komme seg raskt inn til byen, levere barn i barnehagen eller ved større handleturer. Dette er store og dyre sykler, som det i dag ikke finnes noe sted å parkere trygt på Nygårdskollen.

For å løse disse utfordringene ønsker vi å foreslå at det bygges en ny utendørs sykkelparkering. Sykkelparkeringen burde tilrettelegges for både vanlige sykler og for kassesykler. Den burde også utstyres med tak, vegger og lås for å kunne hindre sykkeltyveri og for å skjerme syklene for regn, løv, snø mm. For å få en mest mulig plassbesparende parkering foreslår vi også at den bygges med stativer med to etasjer.

Vi har vurdert plassering av en slik sykkelparkering, og foreslår å gjøre om tre parkeringsplasser til sykkelparkering. Ettersom de er flere ledige parkeringsplasser i dag, og har vært det over lengre tid, vil ikke dette gå på bekostning av noens tilgang til bilparkering.

Plasseringen burde være på parkeringsplassene som ligger i den vestlige enden av parkeringsområdet, nærmest gangbrua over hovedbanen. Denne plasseringen er den minst gunstige for bilister, siden den ligger lengst fra blokkene. For sykklister ligger den med god tilgang fra brua og Arnljot Gellines vei via gangveien, og er derfor en god plassering.

Vi foreslår at parkering som bygges legger Oslo kommunes "[Guide til god sykkelparkering](#)" til grunn for plassbehov. Vi foreslår også at det benyttes en variant av A-stativer/tofot uten hjulholder. Stativer som bare består av en hjulholder gir både stor risiko for deformering av hjul, og gir ingen sted å låse fast rammen til sykkelen.

Det er vanskelig å vite hvor mye prisen på et slikt type skur blir, men undertegnede skal hente inn prisoverslag i tide til generalforsamlingen. Sykkelparkeringen kan finansieres ved at beboere leier



Nygårdkollen Boligaksjeselskap

tilgang til parkering i sykkelskuret, slik det i dag gjøres med leie av parkeringsplasser, men til en lavere pris.

**Forslag til vedtak:**

Det bygges nytt låsbart sykkelskur med tak som erstatter tre parkeringsplasser.

**Styrets kommentar:** Forslaget innebærer at vi mister tre parkeringsplasser for biler.

Forslagsstiller har opplyst at et slikt låsbart sykkelskur kommer på ca. kr. 25.000 basert på informasjon forslagsstiller har innhentet fra andre borettslag. Styret foreslår å bevilge inntil kr 30.000 til prosjektet. Plassene leies ut til interesserte jf. forslaget.

Et eventuelt vedtak vil innebære at noen parkeringsplasser må flytte.

**Styrets forslag til vedtak:**

Det innvilges inntil kr 30.000 for bygging av sykkelskur på tre parkeringsplasser. Plasser leies ut til interesserte.



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Styret

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

### 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

Vaktmester Bjørn Stenersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 473 95 565, e-post: [vaktmester@nkba.no](mailto:vaktmester@nkba.no). Telefontid er hverdager kl. 13-15. For *akutte* henvendelser, f.eks. vannlekkasjer, kontaktes vaktmester i arbeidstiden 7-15, eller utenom dette styret på tlf. 462 88 752.

### Parkering

Boligaksjeselskapet har 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 vaktmester, som kontaktes på e-post: [vaktmester@nkba.no](mailto:vaktmester@nkba.no)

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også vegg-fast 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

### Brannsikringsutstyr

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



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **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 Eienomsforvaltning 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.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Boligselskapet har avtale med Tussa24 for leveranse av elektrisitet til spotpris for fellesarealene. Beboer må selv tegne avtale med selvvalgt leverandør for kraftleveranse til egen leilighet.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telia er leverandør av TV og internett til boligselskapet.

Grunnpakken har 12 faste TV-kanaler, samt mulighet til å velge en mengde ekstra kanaler, sportspakker, filmpakker m.v. uten ekstra kostnad. Hver beboer har 55 poeng til disposisjon. Endring av individuelle kanaler kan gjøres når som helst, kostnadsfritt på [www.telia.no](http://www.telia.no).

Strømmetjenesten HBO Nordic inkludert i grunnpakken



Hver leilighet har mulighet har to konstdadsfrie dekodere. TV-kanaler er i tillegg tilgjengelig på PC, mobil og nettbrett i Norge.

## Internett

Inkludert i felleskostnadene er en hjemmesentral med innebygget trådløs internettrouter. Internethastigheten er 250/250 mbit med mulighet til oppgradering av hastighet til rabattert pris. Se Min side på [www.telia.no](http://www.telia.no) for gjeldende priser.

## Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

## Større vedlikehold og rehabilitering

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 fibernet for TV og internett i alle leiligheter.
2015 – 2017	Oppgradering av fasader. Etter isolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempede vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.
2015 – 2017	VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av badetrom.
2015 – 2017	Ventilasjonsanlegget ble renset
2014 – 2014	Utvidelse av gangsti mellom blokkene, opparbeidet ny plattform 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.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 275 000,-



Sak 5

## Utredning av balkonger for ettromsleiligheter

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ekstraordinær generalforsamling høsten 2020 besluttet, basert på opprinnelig forslag fra Line Haus (C96), at det skulle innhentes pris på forprosjekt/utredning av balkonger for ettroms-leilighetene (dvs. de leiligheter som idag ikke har balkong).

Styret har innhentet tilbud fra OBOS Prosjekt AS. Det er lagt til grunn samarbeid med Enerhaugen Arkitektkontor AS (arkitekt) og Norconsult AS (byggteknisk bistand). En utredning vil ta for seg avklaring av myndighetskrav, avklaring av statiske forutsetninger, utarbeidelse av tegninger og visualiseringer, samt kostnadsberegning.

OBOS Prosjekt og Enerhaugen Arkitektkontor stod for hhv. prosjektstyring og arkitekttjenester ifm. fasadeoppussingen i 2016/17, og har dermed god kjennskap til bygningene.

Et slikt forprosjekt vil danne beslutningsgrunnlag ved saksfremstilling på en senere generalforsamling.

Balkonger på ettromsleilighetene vil medføre økt bo-komfort for eiere av slike leiligheter, og bedre mulighet for rømning. Det må påregnes at en eventuell utbygging av balkonger vil medføre en verdiøkning på disse leilighetene. Styret legger derfor til grunn at man ved et eventuelt senere vedtak om utbygging, vil kunne fravike fordelingsnøkkelen, slik at kun de leiligheter som får nytte av tiltaket finansierer en utbygging.

Kostnad for forprosjektet er beregnet til ca kr. 210.000.

Merk: Dette er ikke en avstemming om man skal bygge ut balkonger, men om man skal igangsette et forprosjekt som gir grunnlag for en senere beslutning om utbygging.

### Styrets innstilling

Det igangsettes et forprosjekt som beskrevet overfor for å utrede balkonger på ettromsleilighetene.

### Forslag til vedtak

Det igangsettes et forprosjekt som beskrevet overfor for å utrede balkonger på ettromsleilighetene.

Sak 6

### **Tilrettelegge for vedlikehold av sykler**

**Forslag fremmet av:** Andreas Stråbø Normann (B31), Merethe Hellstrøm (B24), Kirsten Anne Buller (B24), Martine Wilhelmina Breivik (A72), Anette Fossum Morken (C94), Venke Marie Sortland (B104)

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Stadig flere i borettslaget velger å bruke sykkelen til sine daglige gjøremål. Som i resten av byen er det også flere som sykler om vinteren. Dette fører med seg et behov å vedlikeholde sykkel og vaske den. Behovet for å vaske er spesielt prekært om vinteren når det veier og fortau saltes. Ute-kranene er stengt om vinteren, og er derfor behov for et sted å vaske sykkel innendørs.

I dag er det litt tilrettelagt for å vaske sykkel på vaskerommene, i hvert fall i noen av blokkene. Vi foreslår at det i større grad tilrettelegges for vask og vedlikehold av sykler på vaskerommene, på en måte som ikke er til ulempe for andre brukere av vaskerommene.

For å tilrettelegge foreslår vi at det kjøpes inn sykkelstativer til hvert vaskerom som kan stå der permanent. Kranene i vaskerommet må utstyres med vaskeslanger som er lange nok til å enkelt vaske sykler, gjerne lengst mulig vekk fra annen bruk av vaskerommet. Vi ber også om innkjøp av svaber/nal med langt skaft til vaskerom der det ikke er i dag, så det er enkelt å fjerne vannsøl etter vask av sykler. Vi ber videre om at styret eller vaktmester vurderer måter å tilrettelegge for å minske søl fra sykkelvask, f.eks. ved å legge en list på gulvet som gjør at vannet renner mot vann-renna, heller enn utover i rommet, eller ved å montere en vegghegt gardin som kan trekkes for når man vasker sykler.

Budsjett:

- Sykkelstativ x 3 = 3 x 850kr = 2 550 kr
- Vannslange x 3 = 3 x 200 kr = 600 kr
- Svaber med langt skaft x 3 = 3 x 150 kr = 450 kr
- Andre tiltak - Trolig under 2000 kr.
- Total kostnad, ca. 5600 kr.

#### **Styrets innstilling**

Vaskeriene er ikke et egnet sted for vasking av sykler av flere årsaker:

1. Med unntak av blokk B, er vaskeriene i kjelleren, noe som innebærer at de ikke er lett tilgjengelige for sykler. Det vil også medføre tilsmussing av trapper/ganger dersom man skal frakte skitne sykler her.
2. Vaskeriene har ikke membran, på hverken gulv eller vegger. Dersom gulv og vegger jevnlig utsettes for vannsprut, kan dette medføre bygningsmessige problemer som vannskader, mugg osv. Dette var bl.a. bakgrunnen for at man ved oppussing av vaskeriene la avløpet fra vaskemaskinene og sentrifugen i rør.



3. Avrenning fra vasking av sykler, som olje, salt osv. er svært lite ønskelig i vaskeriene med tanke på betongdekket, elektriske installasjoner og vaskeriets øvrige brukere.

Styret kan ikke se at forslagsstillers forslag kan gjennomføres uten at dette går på bekostning av hygiene og byggets tilstand.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.

#### **Forslag til vedtak**

Vaskerommene tilrettelegges for vedlikehold og vask av sykler. Det tilrettelegges så denne aktiviteten ikke kommer i konflikt med øvrig bruk av vaskerommene.

Sak 7

### **Forbedret sykkelparkering utendørs**

**Forslag fremmet av:** Andreas Stråbø Normann (B31), Merethe Hellstrøm (B24), Kirsten Anne Buller (B24), Martine Wilhelmina Breivik (A72), Anette Fossum Morken (C94), Venke Marie Sortland (B104)

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Stadig flere i her velger å bruke sykkelen til sine daglige gjøremål. Det er også en stor vekst i antall el-syklister, og større sykler som for mange kan erstatte behovet for bil. Med flere syklistene kommer mer behov for sykkelparkering.

Det er i dag tilrettelagt for noe innendørs parkering i blokkene, og noen få plasser utenfor hver blokk. Sykkelparkeringen i noen av blokkene har nylig blitt utvidet, men behovet blir stadig større. Hadde blokkene våre blitt bygd i dag, tilsier gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune at hver blokk skulle hatt mer enn 100 sykkelparkeringsplasser. Etter foreslått ny norm, som ikke enda er vedtatt, ville dette tallet vært 40 % høyere igjen.

Vi har i dag ikke noe i nærheten av et slikt parkeringstilbud, selv med nylige utvidelser. Tidligere erfaringer viser også at økte muligheter for sykkelparkering gjør at flere velger å benytte tilbudet, og behovet viser seg å være enda større enn antatt.

Å øke parkeringsmulighetene vil hjelpe de som sykler hver dag året igjennom, som vil slippe å krangle om plassen hver gang de kommer eller går. Det vil også hjelpe de som sykler bare en gang i blant, fordi sykkelen deres ikke vil være stengt inne bak alle andres sykler, langt inne i en sykkelbod, når de først skal ha tak i den.

Vår innendørs sykkelparkering er inn gjennom flere smale, tunge dører, og for mange av plassene gjennom trange ganger med lite manøvreringsrom. Det gjør at det er tungvint å komme inn for vanlige sykler, vanskelig å komme inn for litt større sykler, og umulig for kassesykler. Flere ønsker å kjøpe seg kassesykler som alternativ til bil. Det er praktisk for å komme seg raskt inn til byen, levere barn i barnehagen eller ved større handlesteder. Dette er store og dyre sykler, som det i dag ikke finnes noe sted å parkere trygt på Nygårdskollen.

For å løse disse utfordringene ønsker vi å foreslå at det bygges en ny utendørs sykkelparkering. Sykkelparkeringen burde tilrettelegges for både vanlige sykler og for kassesykler. Den burde også utstyres med tak, vegger og lås for å kunne hindre sykkeltyveri og for å skjermesyklene for regn, løv, snø mm. For å få en mest mulig plassbesparende parkering foreslår vi også at den bygges med stativer med to etasjer.

Vi har vurdert plassering av en slik sykkelparkering, og foreslår å gjøre om tre parkeringsplasser til sykkelparkering. Ettersom de er flere ledige parkeringsplasser i dag, og har vært det over lengre tid, vil ikke dette gå på bekostning av noens tilgang til bilparkering.

Plasseringen burde være på parkeringsplassene som ligger i den vestlige enden av parkeringsområdet, nærmest gangbrua over hovedbanen. Denne plasseringen er den minst gunstige for bilister, siden den ligger lengst fra blokkene. For syklistene ligger den



med god tilgang fra brua og Arnljot Gellines vei via gangveien, og er derfor en god plassering.

Vi foreslår at parkering som bygges legger Oslo kommunes "Guide til god sykkelparkering" til grunn for plassbehov. Vi foreslår også at det benyttes en variant av A-stativer/tofot uten hjulholder. Stativer som bare består av en hjulholder gir både stor risiko for deformering av hjul, og gir ingen sted å låse fast rammen til sykkelen.

Det er vanskelig å vite hvor mye prisen på et slikt type skur blir, men undertegnede skal hente inn prisoverslag i tide til generalforsamlingen. Sykkelparkeringen kan finansieres ved at beboere leier tilgang til parkering i sykkelskuret, slik det i dag gjøres med leie av parkeringsplasser, men til en lavere pris.

Styrets kommentar:

Forslaget innebærer at vi mister tre parkeringsplasser for biler.

Forslagsstiller har opplyst at et slikt låsbart sykkelskur kommer på ca. kr. 25.000 basert på informasjon forslagsstiller har innhentet fra andre borettslag. Styret foreslår å bevilge inntil kr 30.000 til prosjektet. Plassene leies ut til interesserte jf. forslaget.

Et eventuelt vedtak vil innebære at noen parkeringsplasser må flytte.

#### **Forslag til vedtak**

Det innvilges inntil kr 30.000 for bygging av sykkelskur på tre parkeringsplasser. Plasser leies ut til interesserte.



Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

Styret i NKBA består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlingen. Det er styret som er ansvarlig for den daglige driften av boligselskapet. Det skal i år velges styreleder, ett styremedlem og to varamedlemmer. Frist for å melde kandidatur var 2. mai 2021.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Geir Haatveit**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Thomas Plettenberg**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Ingibjörg Jónasdóttir**

**Line Gunnerud Haus**



Sak 9

### **Valg av dugnadskomite**

Dugnadskomiteen skal i samarbeid med styret organisere dugnader, samt arrangementer som f.eks. julegrantenning. Frist for å melde kandidatur var 2. mai 2021.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

**Anne Margrethe Meland**

**Marie Duros**

**Oddvar Huru**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.