



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 408 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 958 360	6 688 928
Sum inntekter		6 958 360	6 688 928
Kostnader			
Lønnskostnad		522 354	468 468
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 014	37 239
Annen driftskostnad		6 247 544	5 529 921
Sum kostnader		6 801 911	6 035 629
Driftsresultat		156 448	653 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 065	16 010
Sum finansinntekter		44 065	16 010
Annen finanskostnad		107	54
Sum finanskostnader		107	54
Netto finans		43 958	15 956
Resultat før skattekostnad		200 406	669 255
Årsresultat		200 406	669 255
Totalresultat		200 406	669 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 406	669 255
Sum overføringer og disponeringer		200 406	669 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		317 799	349 813
Sum varige driftsmidler		317 799	349 813
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		317 799	349 813
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 020	277
Andre fordringer		874 841	788 212
Sum fordringer		885 861	788 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 083 811	3 335 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 083 811	3 335 541
Sum omløpsmidler		3 969 672	4 124 030
SUM EIENDELER		4 287 471	4 473 843

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 366 056	3 165 650
Sum opptjent egenkapital		3 366 056	3 165 650
Sum egenkapital		3 366 056	3 165 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		645 386	460 203
Skyldige offentlige avgifter		225 236	171 152
Annen kortsiktig gjeld		50 792	676 839
Sum kortsiktig gjeld		921 415	1 308 193
Sum gjeld		921 415	1 308 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 287 471	4 473 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424865

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 408 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 958 360	6 688 928
Sum inntekter		6 958 360	6 688 928
Kostnader			
Lønnskostnad		522 354	468 468
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 014	37 239
Annen driftskostnad		6 247 544	5 529 921
Sum kostnader		6 801 911	6 035 629
Driftsresultat		156 448	653 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 065	16 010
Sum finansinntekter		44 065	16 010
Annen finanskostnad		107	54
Sum finanskostnader		107	54
Netto finans		43 958	15 956
Resultat før skattekostnad		200 406	669 255
Årsresultat		200 406	669 255
Totalresultat		200 406	669 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 406	669 255
Sum overføringer og disponeringer		200 406	669 255



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		317 799	349 813
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		317 799	349 813
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		11 020	277
Andre fordringer			
		874 841	788 212
Sum fordringer		885 861	788 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 083 811	3 335 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 083 811	3 335 541
Sum omløpsmidler		3 969 672	4 124 030
SUM EIENDELER		4 287 471	4 473 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 366 056	3 165 650
Sum opptjent egenkapital	3 366 056	3 165 650
Sum egenkapital	3 366 056	3 165 650
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	645 386	460 203
Skyldige offentlige avgifter	225 236	171 152
Annen kortsiktig gjeld	50 792	676 839
Sum kortsiktig gjeld	921 415	1 308 193
Sum gjeld	921 415	1 308 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 287 471	4 473 843



Organisasjonsnr: 918 408 029
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7466

Nybyen Økern Sør Sameie



Velkommen til årsmøte i Nybyen Økern Sør Sameie

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:

13. mai 2024 kl. 18:00, Hasle-Løren klubbhus.

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 møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Innkomne forslag - tilføyelse i vedtektenes §20 Kameraovervåking
9. Innkomne forslag - undersøke mulighet for etablering av solcelleanlegg
10. Innkomne forslag - oppkjøp og utbygging av takterrasse

Med vennlig hilsen,

Styret i Nybyen Økern Sør Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Heidi Sønsthagen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble styremedlem Kristin Oftedal foreslått. Potokollvitner velges i årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Nybyen Økern Sør.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 393.000 for kalenderåret 2024 med utbetaling i desember 2024.

Styrets innstilling

Gjennomsnittlig styrehonorar i boligselskaper forvaltet av OBOS ble i fjor oppgitt å ligge i intervallet kr 1.800 - 2.000 pr seksjon. Foreslått beløp tilsvarer kr 1.800 pr seksjon. Foreslått beløp tilsvarer videre fjorårets honorar justert for KPI.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 393.000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Sønsthagen

Heidi har vært styreleder i sameiet siden etablering høsten 2016.

Heidi er statsautorisert revisor og er engasjert som profesjonell styreleder i flere boligselskaper.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elvir Hasic

Elvir har bodd i Mørtelverksbakken 3 siden hus C ble ferdigstilt. Elvir er byggingeniør og leder for tiden arbeidet med nye Refstad skole.

Han vil med sin kompetanse være et godt tilskudd til styret. Med hans kandidatur vil også alle husene være representert i styret (hus A, B og C).

Sak 8

Innkommne forslag - tilføyelse i vedtektenes §20 Kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd i vedtektenes §20:

Sameiet har godkjent kameraovervåking i sameiets fellesområder og parkeringsarealer

Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

Styrets innstilling

Det ser ut til at formålet med kameraovervåking har falt ut i vedtektenes ordlyd idet setningen stopper etter "...parkeringsarealer" og man ser at setningen ikke er fullstendig da den mangler punktum. Det er viktig at formålet for kameraovervåking er vedtektsfestet og styret foreslår derfor å rette opp i denne inkurien. Denne endringen medfører ingen realitetsendring av vedtektene.

Forslag til vedtak

Forslag til ny ordlyd i vedtektenes §20: Sameiet har godkjent kameraovervåking i sameiets fellesområder og parkeringsarealer med formål om sikring mot kriminelle og uønskede handlinger som tyveri, hærverk, skadeverk, omsetting av tyvegods og narkotiske stoffer på sameiets eiendom, ran og overfall samt ulovlig forsøpling og hensetting av avfall på fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.



Sak 9

Innkommne forslag - undersøke mulighet for etablering av solcelleanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har store takflater med solceller kan det dekke en vesentlig del av strømforbruket vårt. Å investere i solenergi er videre å gjøre et bevisst valg om et miljøvennlig tiltak som vil redusere karbonavtrykket til sameiet.

Styret ønsker å undersøke muligheten for dette i vårt sameie og i dialog med potensielle leverandører få en oversikt over produksjon og kostnad dette vil kunne utgjøre.

En endelig beslutning om etablering av solcelleanlegg vil måtte tas i en senere generalforsamling når vi har fått innhentet tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

Forslag til vedtak

Styret undersøker mulighet for etablering av solcelleanlegg.

Sak 10

Innkommne forslag - oppkjøp og utbygging av takterrasse

Forslag fremmet av:
Mats Hofgaard, seksjon 111 i Økern Torgvei 16.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg vil gjerne ta opp oppkjøp og utbygging av takterrasse.

Styrets innstilling

Forslaget reiser en rekke juridiske og bygningstekniske problemstillinger og det er usikkert om et slik tiltak vil være gjennomførbart. Styret har ikke brukt ressurser på å avklare slike problemstillinger på nåværende tidspunkt.

Prinsipielt mener styret at sameiets fellesarealer bør forbli til sameiets disposisjon og at det primært bør vurderes mulige fremtidige bærekraftige tiltak til gode for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Styret overlater til generalforsamlingen å ta beslutning på innmeldt sak.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Gunvor Sønsthagen	Økern Torgvei 16
Styremedlem	Torbjørn Eriksen	Mørtelverksbakken 15
Styremedlem	Kristin Oftedal	Mørtelverksbakken 13
Styremedlem	Mats Christian Sørensen	Rypeveien 50

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: nybyensor@outlook.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Sør Sameie

Sameiet består av 219 seksjoner.

Nybyen Økern Sør Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918408029, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 1381

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

Nybyen Økern Sør Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Sameiet har et arbeidende styre der styremedlemmene har vesentlige oppgaver knyttet til den daglige driften utover det ordinære styreansvaret. Arbeidsformen gir store kostnadsbesparelser for sameiet. Oppgaver/arbeid er fordelt mellom styremedlemmene etter kompetanse og kapasitet. Styreleder holder jevnlig kontakt med forretningsfører OBOS v/Camilla Brøndbo.

Styret avholder styremøter etter behov når formelle beslutninger skal tas. I tillegg har styret løpende uformell dialog rundt driften av sameiet.

Styret jobber aktivt for å være tilgjengelig og å sikre god kommunikasjonsflyt mellom styret og beboere. Vi besvarer cirka 1.500-2.000 e-poster/meldinger på Vibbo årlig og bestreber



kort responstid. Det legges videre ut generell informasjon for beboere på Vibbo. Samtlige beboere oppfordres til å laste ned appen Vibbo slik at man kan holde seg oppdatert om det som skjer i sameiet.

Sameiet har tidvis vært plaget av tyverier og hæververk på bygningsmasse i forbindelse med forsøk på tyverier i garasje og fellesområder. Styret har bestilt ny type kamera som vil bli installert ved sykkelstativene. Kameraene har sensor og toveis kommunikasjon som etter en gitt periode gir alarm til vaktentral som vil avdekke eventuell mistenkelig adferd. Vi ser på tidligere tyverier at sykkelstativene nesten uten unntak blir undersøkt og ved å installere kamera her, vil man kunne fange opp og at tyvene kan oppholde seg i garasjen over tid og formodentlig forebygge tyverier.

Utviklingen i sameiets kostnader – og derigjennom den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi passer på våre felles verdier. Styret har følgelig tett dialog med og oppfølging av teknisk personell (ventilasjon, sprinkler, brannalarmer, elektro og rørlegger), samt vaktmester/gartner, som utover faste ukentlige oppgaver, utfører nødvendig sesongbetont arbeid.

Sameiet er nå etter syv års drift i en etablert fase der fokus er på god rutinemessig drift. En vedlikeholdsplan for fremtidig større nødvendig vedlikehold vil bli etablert og styret vil som tidligere år styre mot et økonomisk overskudd av driften, slik at man etablerer en buffer av egne midler for fremtidig vedlikehold.

Tradisjonen tro hadde vi julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker, samt overraskelse til barna, første søndag i advent. Til tross for at det var en veldig kald fornøyelse denne gangen, var det stor oppslutning om arrangementet.

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge husordensregler og styrets oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og holdt øyne og ører åpne og meldt fra når noe ikke har vært som det skal – og ikke minst «tatt i et tak» selv der dette har vært mulig.

Hovedtrekk i styrets arbeid siden årsmøtet i april 2023:

Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:

- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører
- Oppfølging av vaktmester og renholdsfirmas
- Løpende tilsyn og vedlikehold
- Heisstans – igangsetting, midlertidige reparasjoner som medfører spart kostnad for utrykning fra leverandør og effektivering av service hos leverandør når nødvendig
- Brannalarm – kontroll av utløste alarmer som medfører spart kostnad for utrykning fra Securitas
- Organisert vask i parkeringsanlegg parallelt med garasjesameiet i Nord
- Koding av portåpnere
- Oppfølging av brukerfeil med garasjeport
- Koding av nøkkelbrikker
- Henvendelser fra seksjonseiere
- Administrasjon av nøkkel til bom for innkjøring på tunet



Ute-/grøntanlegg:

- Oppfølging gartner og utførelse av noe gartnerarbeid
- Avfallshåndtering
- Oppfølging av firma med ansvar for brøyting og strøing

Økonomi/administrasjon:

- Kontroll av fakturaer og kreditnotaer
- Oppfølging av sameiets kostnader og likviditet
- Fornyet avtale med Telenor for levering av tv og bredbånd
- Oppfølging og kvalitetssikring av energiavregning Techem
- Oppfølging av forsikringssaker
- Manuell avregning for 50 el-ladere i parkeringsanlegg
- Overvåking og eventuell reforhandling av avtaler med tjenesteleverandører
- Ajourhold av Vibbo som informasjonskanal for seksjonseiere og leietakere
- Besvare e-poster og henvendelser på Vibbo
- Håndtering av naboklager

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

- Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
- Avfallshåndtering
- Overvåking av garasjeanlegg og inngangspartier

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Kakediagrammene under viser fordeling av sameiets driftskostnader i 2023 og 2022. Driftskostnadene har økt med 12,7% (766k) sammenlignet med 2022, der den vesentligste økningen skyldes økte kommunale avgifter med 655k og forsikringspremie med 73k. Kommunale avgifter utgjorde i 2023 34% (27% i 2022) av sameiets totale driftskostnader. Som et virkemiddel for å påvirke disse kostnadene ble det i fjorårets årsmøte vedtatt å installere kaldtvannsmålere, slik at denne kostnaden vil kunne fordeles etter forbruk og ikke etter fordelingsnøkkel. Kaldtvannsmålere ble installert høsten 2023 og fra 1. januar 2024 vil det bli individuell måling av kaldtvann. Styret håper dette vil medføre større bevissthet rundt vannforbruk, slik at kostnaden reduseres for seksjonene.

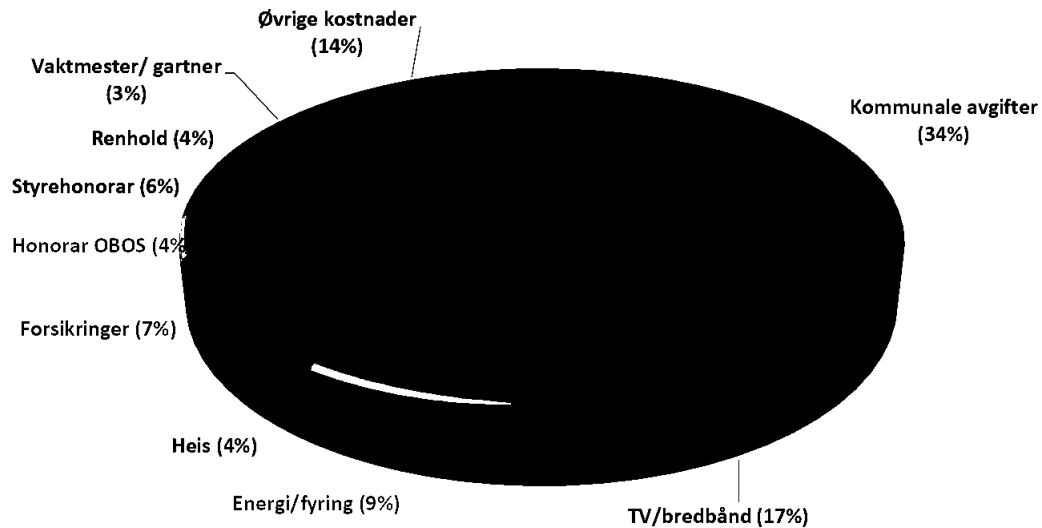
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

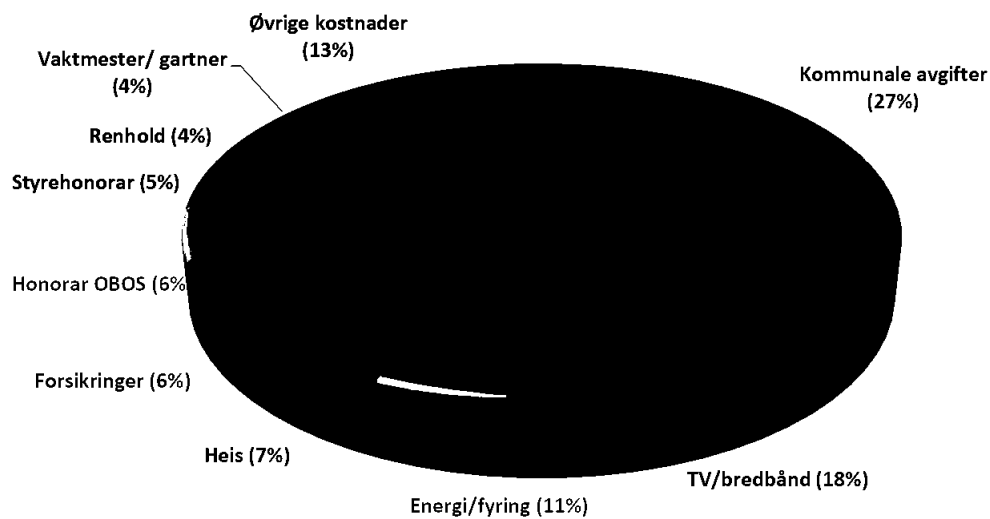
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 048 257.

KOSTNADER 2023



KOSTNADER 2022





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Som følge av at sameiet går over til individuell måling av kaldtvann fra 1. januar 2024, vil kun renovasjon budsjetteres i resultatregnskapet. Vann og avløp vil føres over balansen på samme måte som fjernvarme, og avregnes årlig mot seksjonene. Eiendomsskatten følger egne satser og inngår ikke i sameiets regnskap. Dette belastes direkte på seksjonene fra Oslo kommune.

Energikostnader

Etter en periode med svært høye strømpriser, har dette stabilisert seg i 2023. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Styret har høsten 2023 skiftet til led lysrør i garasjen og vil fortsette arbeidet med utskifting til led lysrør i alle fellesarealer og bodområder utover våren 2024. Dette forventer å gi en vesentlig reduksjon i kostnadene.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nybyen Økern Sør Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

I forbindelse med overgang til individuell måling av kaldtvann, ble de ordinære felleskostnadene redusert med 15% fra 2023 til 2024. Kostnad for installasjon av kaldtvannsmålere vil belastes med kr 254/måned i 2024. Forbruk for kaldtvann er estimert etter samme fordeling som varmtvann ettersom vi ikke har historiske tall per seksjon å forholde oss til.

Summen av ovennevnte danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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,



BDO

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/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: G13NK-5XPHX-2WDJO-DE11-1W7BZ-QCONP



NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE
ORG.NR. 918 408 029, KUNDENR. 7466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 732 336	6 392 047	6 663 000	5 927 000
Andre inntekter	3	226 024	296 881	240 000	200 000
SUM DRIFTSINTEKTER		6 958 360	6 688 928	6 740 000	6 127 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-123 354	-173 468	-221 000	-56 000
Styrehonorar	5	-375 000	-295 000	-375 000	-393 000
Avskrivninger	14	-32 014	-37 239	-36 000	-37 000
Revisjonshonorar	6	-22 492	-23 609	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-24 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-265 000	-297 233	-290 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-33 247	-42 170	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 004 925	-961 395	-1 201 000	-1 350 000
Forsikringer		-446 087	-372 764	-450 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-2 284 937	-1 630 348	-2 188 000	-762 000
Energi/fyring	10	-597 649	-686 961	-750 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 149 730	-1 083 698	-1 100 000	-1 120 000
Andre driftskostnader	11	-443 475	-431 743	-450 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 801 911	-6 035 629	-7 136 000	-5 823 000
DRIFTSRESULTAT		156 448	653 299	-233 000	304 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 065	16 010	0	0
Finanskostnader	13	-107	-54	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		43 958	15 956	0	0
ÅRSRESULTAT		200 406	669 255	-233 000	304 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 406	669 255		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	317 799	349 813
SUM ANLEGGSMIDLER		317 799	349 813
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 269	14 841
Kundefordringer		11 020	277
Forskuddsbetalte kostnader		322 619	311 854
Andre kortsiktige fordringer	15	353 608	383 937
Energiavregning	17	182 346	77 580
Driftskonto OBOS-banken		1 877 213	2 197 425
Skattetrekkskonto OBOS-banken		168 210	127 062
Sparekonto OBOS-banken		1 038 388	1 011 054
SUM OMLØPSMIDLER		3 969 672	4 124 030
SUM EIENDELER		4 287 471	4 473 843
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 366 056	3 165 650
SUM EGENKAPITAL		3 366 056	3 165 650
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 350	159 535
Leverandørgjeld		645 386	460 203
Skyldige offentlige avgifter	16	225 236	171 152
Annen kortsiktig gjeld	18	5 443	517 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		921 415	1 308 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 287 471	4 473 843
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024

Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Sønsthagen

Torbjørn Eriksen

Kristin Oftedal

Mats Christian Sørensen

**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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 426 820
Tv bredbånd	1 156 176
Garasje	110 400
Felleskostnader næring	40 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 733 536

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 732 336

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling EI-bil lading	100 918
Forsøpling	3 500
Regnskapskorrigeringer	1
Erstatning for ødelagt boddør	10 812
Nøkler, koding/sletting	18 625
Utleie gjesteparkering	69 616
Telenor Norge AS – leie antenner	21 052
Utleie bod	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	226 024

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-53 360
Påløpte feriepengene	-5 443
Arbeidsgiveravgift	-64 551
SUM PERSONALKOSTNADER	-123 354

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for 2023 og utgjør kr 375 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 492.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Techem	-1 997
Andre konsulenttenester	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	-33 247

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 705
Drift/vedlikehold VVS	-123 398
Drift/vedlikehold elektro	-54 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 656
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 350
Drift/vedlikehold heisanlegg	-296 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 189
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 409
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 962
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 004 925

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 581 843
Renovasjonsavgift	-703 094
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 284 937

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-592 190
Andre fyringskostnader	-5 459
SUM ENERGI / FYRING	-597 649

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 542
Verktøy og redskaper	-11 000
Driftsmateriell	-1 064
Vakthold	-1 815
Renhold ved firmaer	-266 764
Snørydding	-81 004
Andre fremmede tjenester	-42 281
Andre kontorkostnader	-4 764
Bank- og kortgebyr	-5 424
Velferdskostnader	-2 818
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 475

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 499
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 334
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 232
SUM FINANSINNTEKTER	44 065

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

Renter på leverandørgjeld	-107
SUM FINANSKOSTNADER	-107

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gulvvaskemaskin**

Tilgang 2022	29 006	
Avskrevet tidligere	-1 934	
Avskrevet i år	-5 801	
		21 271

Kameraanlegg

Tilgang 2018	176 523	
Avskrevet tidligere	-150 307	
Avskrevet i år	-26 213	
		3

Gjesteparkeringsplass

Tilgang 2019	296 525	
		296 525

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	317 799
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-32 014
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	353 608
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	353 608

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-168 210
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 026
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-225 236

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 797 872
SUM INNETEKTER	-2 797 872

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnad	150 036
Installasjon kaldtvannsmålere	651 921
Fjernvarme	2 180 390
SUM KOSTNADER	2 982 347

Uoppgjorte avregninger, oppgjort i 2024	-2 130
---	--------

SUM ENERGIAVREGNING	182 346
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 443
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 443



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 7466 Selskapsnavn: Nybyen Økern Sør Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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