



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 360 658  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORMANNSLØKKA BORETTSLAG  
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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### 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, 02.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 291 545	11 735 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 291 545</b>	<b>11 735 227</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	140 175
Annen driftskostnad		2 324 403	2 740 942
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 456 523</b>	<b>2 881 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 835 022</b>	<b>8 854 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 610	14 296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 610</b>	<b>14 296</b>
Annen finanskostnad		940 583	1 092 090
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>940 583</b>	<b>1 092 090</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-933 973</b>	<b>-1 077 793</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 901 049	7 776 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</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		160 200 000	160 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		160 200 001	160 200 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		340 859	339 226
Sum finansielle anleggsmidler		340 859	339 226
Sum anleggsmidler		160 540 860	160 539 227
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 026	270 489
Sum fordringer		64 026	270 489
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 634 906	3 603 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 634 906	3 603 327
Sum omløpsmidler		3 698 931	3 873 816
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 239 792</b>	<b>164 413 043</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		79 748 066	66 847 017
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>79 748 066</b>	<b>66 847 017</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>80 063 066</b>	<b>67 162 017</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		49 481 458	62 033 608
Øvrig langsiktig gjeld		32 040 000	32 040 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>81 521 458</b>	<b>94 073 608</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 521 458</b>	<b>94 073 608</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 410 188	2 558 249
Leverandørgjeld		126 564	488 132
Annen kortsiktig gjeld		118 515	131 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 655 267</b>	<b>3 177 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 176 725</b>	<b>97 251 026</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 239 792</b>	<b>164 413 043</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446684

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 360 658  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORMANNSLØKKA BORETTSLAG  
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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

**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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 291 545	11 735 227
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 291 545</b>	<b>11 735 227</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	140 175
Annen driftskostnad		2 324 403	2 740 942
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 456 523</b>	<b>2 881 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 835 022</b>	<b>8 854 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 610	14 296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 610</b>	<b>14 296</b>
Annen finanskostnad		940 583	1 092 090
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>940 583</b>	<b>1 092 090</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-933 973</b>	<b>-1 077 793</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 901 049	7 776 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		160 200 000	160 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		160 200 001	160 200 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		340 859	339 226
Sum finansielle anleggsmidler		340 859	339 226
Sum anleggsmidler		160 540 860	160 539 227
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 026	270 489
Sum fordringer		64 026	270 489
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 634 906	3 603 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 634 906	3 603 327
Sum omløpsmidler		3 698 931	3 873 816
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 239 792</b>	<b>164 413 043</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	79 748 066	66 847 017
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>79 748 066</b>	<b>66 847 017</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>80 063 066</b>	<b>67 162 017</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 481 458	62 033 608
Øvrig langsiktig gjeld	32 040 000	32 040 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>81 521 458</b>	<b>94 073 608</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>81 521 458</b>	<b>94 073 608</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 410 188	2 558 249
Leverandørgjeld	126 564	488 132
Annen kortsiktig gjeld	118 515	131 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 655 267</b>	<b>3 177 418</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>84 176 725</b>	<b>97 251 026</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>164 239 792</b>	<b>164 413 043</b>



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Normannsløkka Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 10. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Normannsløkka Borettslag. Avstemningen åpner 6. mai kl. 10:00 og lukker 10. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5867>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Normannsløkka Borettslag**

Torbjørn Teigland

Jan Henry Blix

Liv Ovedie Hay



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 protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Styrets innstilling**

Styret forslår Olav Hermansen som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Olav Hermansen velges



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**

Godkjent

**Vedlegg**

1. 5867 - Årsrapport 2020.pdf



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Normannsløkka Borettslag 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 06.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 10.05.21

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 avgi 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.
- Analog stemmeseddel følger bakerst i årsrapporten.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torbjørn Teigland	Bjøllebotn 154	2020-2022
Styremedlem	Jan Henry Blix	Ensjøveien 6 B	2019-2021
Styremedlem	Liv Ovedie Hay	Ensjøveien 6 B	2020-2022
Varamedlem	Olav Hermansen	Ensjøveien 6 B	2020-2021
Varamedlem	Lars Maanum	Ensjøveien 6 B	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Normannsløkka Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Normannsløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360658, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ensjøveien 6 A, B

Gårds- og bruksnummer:

128 31

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Normannsløkka Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid i perioden 2020 – 2021

I perioden 2020 – 2021 har det vært avholdt 8 styremøter der alle styremedlemmene og varamedlemmene har vært innkalt. Det har vært god deltagelse. Smittevern hensyn gjør at noen møter har blitt holdt i sykkelrommet, med god avstand mellom deltakerne, andre møter er blitt avholdt på web.

Styret har behandlet alle saker i fellesskap og protokoller fra vedtak er lagret i styrerommet.net

Ingen deltakelse i på kurs i perioden da covid pandemien har stengt for kurs i regi av OBOS.

Vaktmester Andersen utfører vaktmesteroppgaver og har ukentlig tilsyn med tekniske anlegg ute og inne. Vernerunde er utført sammen med styret. Ingen større vedlikehold er avdekket i perioden. Styret har fortsatt å dele ut maling slik at den enkelte kan male trepaneler på sin altan. Styret har malt alt trepanel mot bakgård ved hjelp av innleid lift. Siste trepanel på balkong ferdiggjøres våren 2021.

Noe justering utenfor dør til garasje blir utført av styret. Noen av utelysene er skiftet ut til ledlys.

Det har også i år vært uregelmessig henting av søppel i julen. Dette ble løst ved at styret organiserte at beboerne la søppelet sitt i plastsekker som ble stablet for senere henting. Søppelrommet har blitt vasket flere ganger. Det er utfordrende at noen beboere ikke klarer å legge søppelet opp i søppelspannet.

Styret har ved hjelp av flere beboere fjernet søppel fra sykkelboder. Igjen er det noen som ikke forstår at sykkelrom ikke er til for hensetning av søppel.

Styret har beskåret noen av kirsebærtrærne i bakgården.

Korona pandemien gjorde at det ikke ble avholdt tradisjonell dugnad våren 2020. Beboerne fylte selv opp innleid container med div avfall, og styret samlet noen av beboerne for arbeidsinnsats på forskjellige områder av fellesarealet.

Medlemmer i styret har utført klipping av hekker og annet hagearbeid. Det er satt opp veiskilt på husveggen mot Ensjøveien og det er satt opp lyssetting av borettslagets infoskilt ved inngangsveien.

Kun personer i samme husstand arbeider i hagen sammen. Det er anlagt bed, plantet og ellers godt hagearbeid. Styret har lagt fram redskap for hagebruk i fellesgarasjen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 7 846 521.

Dette er kr 185 479 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader (renter).

Andre inntekter på kr 17 934 består i hovedsak av nettinnbetalinger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 456 523.

Dette er kr 310 455 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi/fyring, samt at det ikke er foretatt større vedlikeholdsarbeider i perioden.

### Resultat

Årets resultat på kr 12 901 049 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) på kr 4 107 126 er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 8 445 024 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 4 456 025.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 043 664 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 368 000 til løpende vedlikehold.

### 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 Normannsløkka Borettslag.

### Lån

Normannsløkka Borettslag har lån i Husbanken. Lånet har en flytende rente på 0,8 % med løpetid til 2033. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Normannsløkka Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Normannsløkka Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-14 21:13:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: C103E-X06LP-0D83Y-OWA4EH-EK337-4XPE3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## NORMANNSLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 992 360 658, KUNDENR. 5867

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>696 398</b>	<b>866 173</b>	<b>696 398</b>	<b>1 043 664</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	12 901 049	7 776 317	4 226 022	4 459 522
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -4 107 126	-4 163 967	-4 102 000	-4 160 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -8 445 024	-3 779 110	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 633	-3 015	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>347 266</b>	<b>-169 775</b>	<b>124 022</b>	<b>299 522</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 043 664</b>	<b>696 398</b>	<b>820 420</b>	<b>1 343 186</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 698 931	3 873 816		
Kortsiktig gjeld	-2 655 267	-3 177 418		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 043 664</b>	<b>696 398</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 047 675	5 255 959	5 262 396	4 888 764
Innkrevde felleskostnader	2	2 780 912	2 653 982	2 769 604	2 823 236
Andre inntekter	3	17 934	46 176	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 846 521</b>	<b>7 956 117</b>	<b>8 032 000</b>	<b>7 712 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 120	-20 175	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 309	-9 406	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 288	-105 235	-109 000	-111 500
Konsulenthonorar	7	-5 530	-1 713	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-278 420	-478 058	-333 000	-368 000
Forsikringer		-296 004	-263 892	-272 000	-312 000
Kommunale avgifter	9	-578 085	-542 432	-583 558	-571 958
Energi/fyring	10	-430 204	-661 826	-640 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 500	-244 188	-251 000	-165 600
Andre driftskostnader	11	-444 064	-434 192	-421 500	-441 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 456 523</b>	<b>-2 881 117</b>	<b>-2 766 978</b>	<b>-2 717 478</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 389 998</b>	<b>5 075 000</b>	<b>5 265 022</b>	<b>4 994 522</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		8 445 024	3 779 110	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 835 022</b>	<b>8 854 110</b>	<b>5 265 022</b>	<b>4 994 522</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 610	14 296	0	0
Finanskostnader	13	-940 583	-1 092 090	-1 039 000	-535 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-933 973</b>	<b>-1 077 793</b>	<b>-1 039 000</b>	<b>-535 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 901 049</b>	<b>7 776 317</b>	<b>4 226 022</b>	<b>4 459 522</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 901 049	7 776 317		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	137 772 000	137 772 000
Tomt	14	22 428 000	22 428 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Øremerkede bankinnskudd	21	340 859	339 226
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 540 860</b>	<b>160 539 227</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		44 244	21 689
Forskuddsbetalte kostnader		0	248 800
Andre kortsiktige fordringer	16	19 782	0
Driftskonto OBOS-banken		2 786 548	2 759 035
Sparekonto OBOS-banken		848 357	844 291
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 698 931</b>	<b>3 873 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 239 792</b>	<b>164 413 043</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	17	79 748 066	66 847 017
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>80 063 066</b>	<b>67 162 017</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 481 458	62 033 608
Borettsinnskudd	19	32 040 000	32 040 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 521 458</b>	<b>94 073 608</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 515	119 270
Leverandørgjeld		126 564	488 132
Påløpte renter		316 388	554 736
Påløpte avdrag		2 093 800	2 003 513
Annen kortsiktig gjeld		0	11 767
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 655 267</b>	<b>3 177 418</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 239 792</b>	<b>164 413 043</b>
Pantstillelse	20	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2021

Styret i Normannsløkka Borettslag

Torbjørn Teigland/s/

Jan Henry Blix/s/

Liv Ovedie Hay/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	2 136 432
Oppvarming/varmtvann	500 100
Garasje	131 300
Eiendomsskatt	10 680
Strøm elbil	2 400
Kapitalkostnader på IN-lån	5 044 917
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 758
Overført til kapitalkostnader	-5 047 675
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 780 912</b>

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

Korrigeringer på reskonro	35
Ladestrøm	3 266
Nettinnbetalinger	14 633
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 934</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 120</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 861, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 309.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 530
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 530</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-55 163
Drift/vedlikehold VVS	-39 030
Drift/vedlikehold elektro	-27 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 258
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 789
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 069
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 403
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-2 817
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-278 420</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 699
Vann- og avløpsavgift	-306 309
Feieavgift	-258
Renovasjonsavgift	-260 820
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-578 085</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-101 282
Fjernvarme	-328 921
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-430 204</b>

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

Container	-22 298
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 534
Verktøy og redskaper	-8 152
Telefon-/kontormaskiner	-8 997
Driftsmateriell	-8 101
Vaktmestertjenester	-153 724
Renhold ved firmaer	-190 889
Andre fremmede tjenester	-11 120
Trykksaker	-260
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 861
Andre kontorkostnader	-10 662
Porto	-1 098
Reisekostnader	-233
Bank- og kortgebyr	-3 115
Konstaterte tap	-20
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-444 064</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	490
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 699
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	421
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 610</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-940 549
Renter på leverandørgjeld	-34
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-940 583</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER OG TOMT**

Kostpris/bokført verdi 2008	137 772 000
Tomt kostpris/bokført verdi 2008	22 428 000
<b>SUM BYGNINGER OG TOMT</b>	<b>160 200 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.128/bnr.31

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning		
Kostpris	67 198	
Avskrevet tidligere	-67 197	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	14 894	
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 888	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>19 782</b>	

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital (udekket tap)	52 714 552	
Egenkapital fra IN tidligere	36 835 201	
Egenkapital fra IN 2020	8 445 024	
Reduksjon EK fra IN	-18 246 711	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>79 748 066</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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-128 160 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	29 291 191	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 107 126	
Nedbetalt tidligere, IN	36 835 201	
Nedbetalt i år, IN	8 445 024	
		-49 481 458
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-49 481 458</b>

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-32 040 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-32 040 000</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 040 000
Pantelån	49 481 458
Påløpte avdrag	2 093 800
Beregnete IN-forpliktelser	27 033 514
<b>TOTALT</b>	<b>110 648 772</b>

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

Bygninger	137 772 000
Tomt	22 428 000
<b>TOTALT</b>	<b>160 200 000</b>

**NOTE: 21****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [styret@normannsløkka.no](mailto:styret@normannsløkka.no). For mer informasjon se våre hjemmesider på [www.normansslokka.no](http://www.normansslokka.no).

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester Styret ivaretar daglig drift, snømåking og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Styret forestår innkjøp av renholdstjenester og øvrig nødvendige vedlikehold og fagarbeid ved behov.

### Parkering

Borettslaget har 2 gjesteparkeringsplasser.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654129. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. juli og 1. januar** på borettslagets felleslån. Andelseier 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 andelseier.

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

## Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Normannsløkka Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020 Fiber

Installert fiber inn i hver enkelt leilighet med en datahastighet på inntil 1000 Mbits.

2018 - 2018 Ladeinfrastruktur el-biler

Borettslaget har installert ladeinfrastruktur på alle garasjeplasser (flatkabel). Ladeboks bestilles hos styret.



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

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

Årsmøtet åpnes 06.05.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 10.05.21

**Selskapsnummer: 5867 Selskapsnavn Normannsløkka Borettslag**

**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 protokollvitne:

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

Olav Hermansen velges som protokollvitne.

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 120 000.

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

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

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Jan Henry Blix (gjenvalg)	
Varamedlem	Olav Hermansen (gjenvalg)	
Varamedlem	Laila Davidsen	

Skjemaet leveres i styrets postkasse i garasjen ved grønn strøkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000, i tråd med budsjettet.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000, i tråd med budsjettet.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem velges for 2 år.

Varamedlemmer velges for 1 år.

**Roller og kandidater**

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

**Jan Henry Blix**

Gjenvalg

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

**Laila Davidsen**

**Olav Hermansen**

Gjenvalg



## 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.