



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 192 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 346 291	2 115 170
Sum inntekter		3 346 291	2 115 170
Kostnader			
Lønnskostnad		92 690	82 775
Annen driftskostnad		1 678 903	896 683
Sum kostnader		1 771 593	979 458
Driftsresultat		1 574 698	1 135 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 367	13 440
Sum finansinntekter		13 367	13 440
Annen finanskostnad		240 021	317 032
Sum finanskostnader		240 021	317 032
Netto finans		-226 653	-303 592
Ordinært resultat før skattekostnad		1 348 044	832 120
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 348 044	832 120
Årsresultat		1 348 044	832 120
Totalresultat		1 348 044	832 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 348 044	832 120
Sum overføringer og disponeringer		1 348 044	832 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 510 000	48 510 000
Sum varige driftsmidler		48 510 000	48 510 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 510 000	48 510 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 094	
Andre fordringer		130 817	120 311
Sum fordringer		140 911	120 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		195 989	623 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 989	623 810
Sum omløpsmidler		336 900	744 121
SUM EIENDELER		48 846 900	49 254 121

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 679 390	23 331 346
Sum opptjent egenkapital		24 679 390	23 331 346
Sum egenkapital		24 682 990	23 334 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 236 368	13 962 155
Øvrig langsiktig gjeld		11 891 250	11 891 250
Sum annen langsiktig gjeld		24 127 618	25 853 405
Sum langsiktig gjeld		24 127 618	25 853 405
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 307	1 434
Leverandørgjeld		2 367	45 119
Annen kortsiktig gjeld		32 618	19 217
Sum kortsiktig gjeld		36 291	65 770
Sum gjeld		24 163 909	25 919 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 846 900	49 254 121



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305696

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 192 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 346 291	2 115 170
Sum inntekter		3 346 291	2 115 170
Kostnader			
Lønnskostnad		92 690	82 775
Annen driftskostnad		1 678 903	896 683
Sum kostnader		1 771 593	979 458
Driftsresultat		1 574 698	1 135 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 367	13 440
Sum finansinntekter		13 367	13 440
Annen finanskostnad		240 021	317 032
Sum finanskostnader		240 021	317 032
Netto finans		-226 653	-303 592
Ordinært resultat før skattekostnad		1 348 044	832 120
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 348 044	832 120
Årsresultat		1 348 044	832 120
Totalresultat		1 348 044	832 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 348 044	832 120
Sum overføringer og disponeringer		1 348 044	832 120



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		48 510 000	48 510 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 510 000	48 510 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 094	
Andre fordringer		130 817	120 311
Sum fordringer		140 911	120 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 989	623 810
Sum omløpsmidler		336 900	744 121
SUM EIENDELER		48 846 900	49 254 121
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	24 679 390	23 331 346
Sum opptjent egenkapital	24 679 390	23 331 346
Sum egenkapital	24 682 990	23 334 946
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 236 368	13 962 155
Øvrig langsiktig gjeld	11 891 250	11 891 250
Sum annen langsiktig gjeld	24 127 618	25 853 405
Sum langsiktig gjeld	24 127 618	25 853 405
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 307	1 434
Leverandørgjeld	2 367	45 119
Annen kortsiktig gjeld	32 618	19 217
Sum kortsiktig gjeld	36 291	65 770
Sum gjeld	24 163 909	25 919 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 846 900	49 254 121



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

5761 Nordahl Brunsgate 9 Borettslag





Til andelseierne i Nordahl Bruns gate 9 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 04. mai 2022 kl. 19:00.
Generalforsamlingen vil bli avholdt digitalt via Teams. Lenke for automatisk tilkobling vil bli lagt ut på NB9.no 2 timer før oppstart av generalforsamlingen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordahl Bruns gate 9 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registrering av deltakere vil bli gjort ved opprop via Teams ved møtestart.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordahl Bruns gate 9 Borettslag avholdes onsdag 04.mai 2022 kl. 19:00 digitalt via Teams. Lenke for automatisk tilkobling vil bli lagt ut på NB9.no 2 timer før oppstart av generalforsamlingen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av felleskostnader

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for inntil 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for inntil 2 år
- C) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 21.04.2022

Styret i Nordahl Bruns gate 9 Borettslag

Bjørn Vidar Jensen /s/ Ingrid Løken Kallelid /s/ Geir Ola Nakken /s/
Magne-Andre Tunheim Skretting /s/ Marit Ytterdal /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Vidar Jensen	Bjønnyråsen 5
Styremedlem	Ingrid Løken Kallelid	Nordahl Bruns Gate 9 C
Styremedlem	Geir Ola Nakken	Engerjordet 78
Styremedlem	Magne-Andre Tunheim Skretting	Nordahl Bruns Gate 9 A
Styremedlem	Marit Ytterdal	Nordahl Bruns Gate 9 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nordahl Bruns gate 9 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Nordahl Bruns gate 9 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887192472, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordahl Bruns Gate 9

Gårds- og bruksnummer:

208 454

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.

Nordahl Bruns gate 9 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

Det er avholdt 11 styremøter og 2 dugnader, siden forrige generalforsamling. På dugnader har kun styremedlemmer deltatt pga korona. Det er foretatt løpende vedlikehold av gården og det er igangsatt søknad for bygging av 11 balkonger, som bekostes av den enkelte andelseier.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 005 863,-
Dette er noe lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 771 593,-
Dette er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 348 044,- 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 2021 ble det innbetalt kr 1 340 428,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 7616,-

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 300 609,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 548 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordahl Bruns gate 9 Borettslag.

Lån

Nordahl Bruns gate 9 Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordahl Bruns Gate 9 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordahl Bruns Gate 9 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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, 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 46ZNU-OKDNC-ZN0GT-3VQM1-JPO4-U7QBS



NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	678 351	543 033	678 351	300 608
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 348 044	832 120	194 310	291 828
Tillegg for nye langsiktige lån 15	2 360 943	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-2 746 302	-696 802	-738 455	-677 080
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-1 340 428	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-377 743	135 318	-544 145	-385 252
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	300 609	678 351	134 206	-84 644

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	336 900	744 121
Kortsiktig gjeld	-36 291	-65 770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	300 609	678 351



NORDAHL BRUNSGATE 9 BORETTSLAG ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		825 087	909 874	885 996	777 660
Innkrevde felleskostnader	2	1 180 776	1 205 296	1 228 004	1 288 340
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 005 863	2 115 170	2 114 000	2 066 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-7 775	-10 575	-12 690
Styrehonorar	4	-80 000	-75 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 351	-9 766	-6 000	-6 000
Andre honorarer	4	-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-83 965	-81 638	-85 800	-88 200
Konsulenthonorar	6	-21 582	-11 611	-14 500	-22 500
Drift og vedlikehold	7	-861 650	-180 249	-713 000	-548 000
Forsikringer		-123 798	-113 797	-119 800	-131 500
Festeavgift		-115 434	-114 612	-115 000	-116 000
Kommunale avgifter	8	-162 658	-165 882	-172 265	-172 532
Energi/fyring		-80 464	-47 559	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 984	-121 020	-125 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-90 017	-50 550	-134 750	-139 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 771 593	-979 458	-1 656 690	-1 527 172
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		234 270	1 135 712	457 310	538 828
Innbetalt andel fellesgjeld		1 340 428	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 574 698	1 135 712	457 310	538 828
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 367	13 440	0	0
Finanskostnader	11	-240 021	-317 032	-263 000	-247 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-226 653	-303 592	-263 000	-247 000
ÅRSRESULTAT		1 348 044	832 120	194 310	291 828
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	832 120		
Til annen egenkapital		1 348 044	0		



NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	48 510 000	48 510 000
SUM ANLEGGSMIDLER		48 510 000	48 510 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		85	1 730
Kundefordringer		10 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		128 565	117 841
Andre kortsiktige fordringer	13	2 167	740
Driftskonto OBOS-banken		195 720	470 847
Sparekonto OBOS-banken		268	152 963
SUM OMLØPSMIDLER		336 900	744 121
SUM EIENDELER		48 846 900	49 254 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	14	24 679 390	23 331 346
SUM EGENKAPITAL		24 682 990	23 334 946
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 236 368	13 962 155
Borettsinnskudd		11 891 250	11 891 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 127 618	25 853 405
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 296	19 217
Leverandørgjeld		2 367	45 119
Påløpte renter		1 307	1 434
Annen kortsiktig gjeld	16	8 322	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 291	65 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 846 900	49 254 121



Pantstillelse	17	52 400 000	54 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Nordahl Bruns Gate 9 Borettslag

Bjørn Vidar Jensen /s/

Ingrid Løken Kallelid /s/

Geir Ola Nakken /s/

Magne-Andre T. Skretting /s/

Marit Ytterdal /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 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 andelseiernes 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	1 021 608
Kabel-tv	153 648
Bod	6 720
Kapitalkostnader på IN-lån	823 660
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 427
Overført til kapitalkostnader	-825 087
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 181 976

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 180 776

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000. Andre honorarer er på kr. 10 000 og er utbetalt til et styremedlem for oppfølging av arbeider med oppusing av vinduer.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 351.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 582
SUM KONSULENTHONORAR	-21 582

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

Drift/vedlikehold bygninger	-760 205
Drift/vedlikehold VVS	-4 919
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-650
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 647
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 147
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 638
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 444
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-861 650

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-80 126
Renovasjonsavgift	-82 532
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-162 658

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 815
Lyspærer og sikringer	-1 669
Renhold ved firmaer	-62 360
Andre fremmede tjenester	-13 958
Trykksaker	-2 435
Andre kontorkostnader	-1 220
Porto	-1 788
Bank- og kortgebyr	-2 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 017

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	232
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 867
SUM FINANSINNTEKTER	13 367

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-196 377
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 691
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 875
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 699
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 360
Renter på leverandørgjeld	-18
SUM FINANSKOSTNADER	-240 021

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris	48 510 000
SUM BYGNINGER	48 510 000

Gnr.208/bnr.454

Tomten er festet av Ekagra Holding ANS og løper til fester sier opp avtalen.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	2 167
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 167

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 880 822
Egenkapital fra IN tidligere	15 865 515
Egenkapital fra IN 2021	1 340 428
Reduksjon EK fra IN	-8 407 375
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 679 390

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	166 621
Nedbetalt i år	1 833 379

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-2 360 943
Nedbetalt tidligere	45 843
Nedbetalt i år	5 820

-2 309 280

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-250 000
Nedbetalt tidligere	17 450
Nedbetalt i år	232 550

0

OBOS Boligkreditt AS - IN-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007	-36 618 750
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 857 009
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	628 710
Nedbetalt tidligere, IN	15 865 515
Nedbetalt i år, IN	1 340 428

Restgjeld til banken 31.12 -9 927 088

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -12 236 368**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -8 322

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -8 322

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 891 250
Pantelån	12 236 368
Bregnede IN-forpliktelser	8 798 568
TOTALT	32 926 186

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 510 000
TOTALT	48 510 000



Innkomne forslag

Endring av felleskostnader

Forslag: Hans Stokke

Det foreslås at borettslagets felleskostnader fordeles likt på hver andel.

Dagens ordning var passende all den tid felleskostnadene dekket strøm-utgifter; større bo-areal førte følgelig til større strøm-utgifter og en større del av de felles utgiftene. Etter at borettslaget gikk over til individuelle strøm-målere er det mindre hensiktsmessig å fordele felleskostnader som trappevask, lys i fellesarealer, vaskemaskiner i kjeller og vedlikehold av fellesarealer etter andelenes areal.

Det foreslås derfor å endre fordelingen av felleskostnadene likt på alle andelene.

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78886292. 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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 slukkeutstyr 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 01.06 og 01.12 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 Skadeforsikringssselskapet 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo. Ved søknad om bruksoverlating påløper det gebyr i henhold til prisliste fra OBOS for behandling av søknad, gebyret må dekkes av andelseier.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Se nb9.no



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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