



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992360658

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 346 536	9 715 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 346 536</b>	<b>9 715 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		144 451	137 107
Annen driftskostnad		3 048 791	3 005 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 193 241</b>	<b>3 142 161</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 153 295</b>	<b>6 573 255</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		58 202	44 901
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 202</b>	<b>44 901</b>
Annen finanskostnad		1 497 029	1 169 881
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 497 029</b>	<b>1 169 881</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 438 827</b>	<b>-1 124 980</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 714 468	5 448 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		366 557	
Sum varige driftsmidler		160 566 557	160 200 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			353 771
Sum finansielle anleggsmidler		0	353 771
Sum anleggsmidler		160 566 557	160 553 771
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 615	36 052
Andre fordringer		61 277	
Sum fordringer		77 892	36 052
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 145 481	1 862 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 145 481	1 862 821
Sum omløpsmidler		4 223 374	1 898 873
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 789 931</b>	<b>162 452 644</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		100 509 392	95 794 925
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>100 509 392</b>	<b>95 794 925</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 824 392</b>	<b>96 109 925</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		29 516 187	33 920 153
Øvrig langsiktig gjeld		32 040 000	32 040 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 556 187</b>	<b>65 960 153</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 556 187</b>	<b>65 960 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 177 629	
Leverandørgjeld		156 217	78 052
Skyldige offentlige avgifter		56	
Annen kortsiktig gjeld		75 449	304 513
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 409 352</b>	<b>382 566</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 965 539</b>	<b>66 342 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 789 931</b>	<b>162 452 644</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398873

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 360 658  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORMANNSLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 346 536	9 715 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 346 536</b>	<b>9 715 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		144 451	137 107
Annen driftskostnad		3 048 791	3 005 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 193 241</b>	<b>3 142 161</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 153 295</b>	<b>6 573 255</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		58 202	44 901
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 202</b>	<b>44 901</b>
Annen finanskostnad		1 497 029	1 169 881
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 497 029</b>	<b>1 169 881</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 438 827</b>	<b>-1 124 980</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 714 468	5 448 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		366 557	
Sum varige driftsmidler		160 566 557	160 200 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			353 771
Sum finansielle anleggsmidler		0	353 771
Sum anleggsmidler		160 566 557	160 553 771
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 615	36 052
Andre fordringer		61 277	
Sum fordringer		77 892	36 052
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 145 481	1 862 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 145 481	1 862 821
Sum omløpsmidler		4 223 374	1 898 873
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 789 931</b>	<b>162 452 644</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
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	100 509 392	95 794 925
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>100 509 392</b>	<b>95 794 925</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>100 824 392</b>	<b>96 109 925</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 516 187	33 920 153
Øvrig langsiktig gjeld	32 040 000	32 040 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>61 556 187</b>	<b>65 960 153</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>61 556 187</b>	<b>65 960 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 177 629	
Leverandørgjeld	156 217	78 052
Skyldige offentlige avgifter	56	
Annen kortsiktig gjeld	75 449	304 513
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 409 352</b>	<b>382 566</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>63 965 539</b>	<b>66 342 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>164 789 931</b>	<b>162 452 644</b>



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5867

NORMANNSLØKKA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

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:

24. april 2025 kl. 18:00, Nabolagshuset Petersborg, Sigurd Hoels vei 35..

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i NORMANNSLØKKA BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Torbjørn Teigland er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Martin Hernandez v/ OBOS foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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.

#### Vedlegg

- 1. 5867 - Kommentar regnskap 2024.pdf
- 2. 5867 - NORMANNSLØKKA BORETTSLAG Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 2024 – 2025.

I perioden 2024 – 2025 har det vært avholdt 9 styremøter der alle styremedlemmene og varamedlemmene har vært innkalt. Det har vært god deltagelse.

Styret har behandlet alle saker i fellesskap og protokoller fra vedtak er lagret i styrerommet.no

Vi har byttet vaktmester til Viken som utfører vaktmesteroppgaver og har ukentlig tilsyn med tekniske anlegg ute og inne. Garasjevask utført på våren. 8. april.

Styret har montert bom på gangvei inn fra vest.

Styret har plantet hekk og satt opp støttegjerde mot nord og vest.

Overvannspumpe har blitt overhaldt på verksted etter kortslutning.

Det monter sikkerhetsbeslag på alle utvendige dører og dører inn til bod områdene.

Garasjedør er vedlikeholdt av styret, montert forsterkninger, justeringer etc.

Styret har tatt i bruk montert varmekabel i kum og avløp på gårdsplassen. Ingen is-/vanndam nå!

Årlig sjekk av brann alarm system i fellesområder. Nødlysanlegget sjekket og er noe oppdatert.

Lysarmaturer som blir defekt skiftes nå til Led, lysrør som inneholder forbudte stoffer vil ikke lenger produseres og utskifting til led lysarmaturer er nødvendig.

Sittegrupper, sandkasse og tømmerstokker rundt lekeplass er vedlikeholdt med påføring av oljebeis.

Større vedlikehold er ikke avdekket i perioden.

Det er også i denne perioden utfordringer med at noen beboere ikke klarer å legge søppelet opp i riktige søppelcontainere og noen som ikke forstår at sykkelrom ikke er til for dumping av søppel og hensetning av møbler etc.

Dugnad ble avholdt våren 2024. Beboerne fylte selv opp innleid container med div avfall, og styret samlet noen av beboerne for arbeidsinnsats på forskjellige områder av fellesarealet. Grilling og hygge for voksne og barn ved grillbordet.

Medlemmer i styret har utført klipping av hekker, beplantet bed og urner og gjort annet hagearbeid.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 7 819 784

Driftskostnadene i 2024: kr. 3 193 241

Finanskostnader i 2024: kr. 1 497 029

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 516 307</b>	<b>1 180 045</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 714 468	5 448 275
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 877 214	-3 113 535
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -1 526 752	-1 989 165
Innskudd øremerket bankkonto	-12 787	-9 313
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>297 715</b>	<b>336 262</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 814 022</b>	<b>1 516 307</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	4 223 374	1 898 873
Kortsiktig gjeld	-2 409 352	-382 566
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 814 022</b>	<b>1 516 307</b>

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	4 374 243	4 277 251	4 261 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 366 453	3 356 957	3 223 000	7 666 000
Andre inntekter	3	79 088	92 043	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 819 784</b>	<b>7 726 251</b>	<b>7 534 000</b>	<b>7 716 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 451	-17 107	-16 943	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 968	-11 782	-11 400	-12 000
Forretningsførerhonorar		-125 348	-119 205	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-2 910	-14 380	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-306 313	-220 179	-267 500	-270 000
Forsikringer		-394 508	-363 435	-397 000	-467 000
Kommunale avgifter	9	-852 173	-767 314	-816 185	-924 000
Energi/fyring	10	-757 960	-835 471	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 881	-165 564	-173 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-425 728	-507 723	-472 000	-490 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 193 241</b>	<b>-3 142 161</b>	<b>-3 205 028</b>	<b>-3 417 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>					
		<b>4 626 543</b>	<b>4 584 090</b>	<b>4 328 972</b>	<b>4 299 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 526 752	1 989 165	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 153 295</b>	<b>6 573 255</b>	<b>4 328 972</b>	<b>4 299 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	58 202	44 901	0	0
Finanskostnader	13	-1 497 029	-1 169 881	-1 355 000	-1 459 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 438 827</b>	<b>-1 124 980</b>	<b>-1 355 000</b>	<b>-1 459 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 714 468</b>	<b>5 448 275</b>	<b>2 973 972</b>	<b>2 840 000</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital

4 714 468 5 448 275

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

## BALANSE



	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	137 772 000	137 772 000
Tomt		22 428 000	22 428 000
Øremerkede bankinnskudd		366 557	353 771
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 566 557</b>	<b>160 553 771</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 615	36 052
Andre kortsiktige fordringer	15	61 277	0
Driftskonto OBOS-banken		3 233 167	982 328
Sparekonto OBOS-banken		912 314	880 492
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 223 374</b>	<b>1 898 873</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>164 789 931</b>	<b>162 452 644</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	100 509 392	95 794 925
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>100 824 392</b>	<b>96 109 925</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	29 516 187	33 920 153
Borettsinnskudd	18	32 040 000	32 040 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>61 556 187</b>	<b>65 960 153</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 049	160 884
Leverandørgjeld		156 217	78 052
Skyldige offentlige avgifter	19	56	0
Påløpte renter		748 330	0
Påløpte avdrag		1 429 299	0
Annen kortsiktig gjeld	20	400	143 629
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 409 352</b>	<b>382 566</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>164 789 931</b>	<b>162 452 644</b>
Pantstillelse	21	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2025

Styret i Normannsløkka Borettslag

Torbjørn Teigland

Jan Henry Blix

Jan Petter  
Gudahl



## 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.

### 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.

### SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 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	2 492 229
Energi	598 805
TV/Internett	165 345
Parkering	80 800
Eiendomsskatt	29 276
Kapitalkostnader IN I	4 379 546



Reg.kapitalkostnader IN I	-5 303
Overført til kapitalkostnader	-4 374 243
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 366 453</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Elbilstrøm utfakturert	77 588
Nettinnbetalinger	750
Nøkler	750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>79 088</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 200
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 000
Påløpte feriepenger	-400
Arbeidsgiveravgift	-17 851
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 451</b>

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 perioden 2023/2024, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 557, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 968.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-2 910
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 910</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 168
Drift/vedlikehold VVS	-27 894
Drift/vedlikehold elektro	-2 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 382
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 265
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 712
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 034
Kostnader dugnader	-1 945
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-306 313</b>



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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 274
Vann- og avløpsavgift	-494 918
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-327 709
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-852 173</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-147 997
Fjernvarme	-609 964
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-757 960</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-14 456
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 185
Annet driftsmateriale	-9 238
Lyspærer og sikringer	-6 748
Vaktmestertjenester	-180 214
Renhold ved firmaer	-159 749
Andre fremmede tjenester	-13 543
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-608
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 557
Bilgodtgjørelse	-1 288
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-436
Bank- og kortgebyr	-3 114
Øreavrundning	7
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-425 728</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNEKTER**

Renter bank	56 129
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 073
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>58 202</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 497 029
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 497 029</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008 137 772 000

**SUM BYGNINGER 137 772 000**

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån 61 277

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 61 277**

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 80 422 208

Egenkapital fra IN tidligere år 50 372 413

Egenkapital fra IN i år 1 526 752

Reduksjon EK fra IN -31 811 981

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 100 509 392**

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: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2008 -128 160 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 43 867 434

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 877 214

Nedbetalt tidligere, IN 50 372 413

Nedbetalt i år, IN 1 526 752

-29 516 187

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -29 516 187**

**NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -32 040 000

**SUM BORETTSSINNSKUDD -32 040 000**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-56
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-56</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-400
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-400</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 040 000
Pantelån	29 516 187
Bregnede IN-forpliktelser	20 087 184
<b>TOTALT</b>	<b>81 643 371</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til NORMANNSLØKKA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 borettslaget 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 borettslaget 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 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 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 5867 Selskapsnavn: NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](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.