



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 096 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 805 279	2 917 920
Sum inntekter		2 805 279	2 917 920
Kostnader			
Lønnskostnad		80 100	80 100
Annen driftskostnad		2 002 476	6 806 514
Sum kostnader		2 082 576	6 886 614
Driftsresultat		722 703	-3 968 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 274	32 581
Sum finansinntekter		3 274	32 581
Annen finanskostnad		269 354	339 360
Sum finanskostnader		269 354	339 360
Netto finans		-266 080	-306 779
Ordinært resultat før skattekostnad		456 623	-4 275 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		456 623	-4 275 473
Årsresultat		456 623	-4 275 473
Totalresultat		456 623	-4 275 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		456 623	-4 275 473
Sum overføringer og disponeringer		456 623	-4 275 473



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 280 600	47 280 600
Sum varige driftsmidler		47 280 600	47 280 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 280 600	47 280 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		60 040	258 832
Sum fordringer		60 040	258 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 547	919 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 547	919 810
Sum omløpsmidler		778 587	1 178 642
SUM EIENDELER		48 059 187	48 459 242

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 153 295	8 696 671
Sum opptjent egenkapital		9 153 295	8 696 671
Sum egenkapital		9 157 495	8 700 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 036 028	12 481 644
Øvrig langsiktig gjeld		26 849 800	26 849 800
Sum annen langsiktig gjeld		38 885 828	39 331 444
Sum langsiktig gjeld		38 885 828	39 331 444
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 217	204 252
Leverandørgjeld		14 647	222 674
Sum kortsiktig gjeld		15 864	426 926
Sum gjeld		38 901 692	39 758 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 059 187	48 459 242



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421075

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 096 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 805 279	2 917 920
Sum inntekter		2 805 279	2 917 920
Kostnader			
Lønnskostnad		80 100	80 100
Annen driftskostnad		2 002 476	6 806 514
Sum kostnader		2 082 576	6 886 614
Driftsresultat		722 703	-3 968 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 274	32 581
Sum finansinntekter		3 274	32 581
Annen finanskostnad		269 354	339 360
Sum finanskostnader		269 354	339 360
Netto finans		-266 080	-306 779
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		456 623	-4 275 473
Årsresultat		456 623	-4 275 473
Totalresultat		456 623	-4 275 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		456 623	-4 275 473
Sum overføringer og disponeringer		456 623	-4 275 473



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 280 600	47 280 600
Sum varige driftsmidler		47 280 600	47 280 600

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		47 280 600	47 280 600
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		60 040	258 832
Sum fordringer		60 040	258 832

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 547	919 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 547	919 810

Sum omløpsmidler		778 587	1 178 642
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		48 059 187	48 459 242
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 153 295	8 696 671



Sum opptjent egenkapital	9 153 295	8 696 671
Sum egenkapital	9 157 495	8 700 871
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 036 028	12 481 644
Øvrig langsiktig gjeld	26 849 800	26 849 800
Sum annen langsiktig gjeld	38 885 828	39 331 444
Sum langsiktig gjeld	38 885 828	39 331 444
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 217	204 252
Leverandørgjeld	14 647	222 674
Sum kortsiktig gjeld	15 864	426 926
Sum gjeld	38 901 692	39 758 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 059 187	48 459 242



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA 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

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

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



Til andelseierne i Normannsgata Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Normannsgata 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 også denne våren.

Regjeringen har fra 1. april 2021 endret loven, slik at det er lovlig med digital årsmøter. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/na-kan-borettslag-og-sameier-gjennomfore-digitale-arsmoter-og-generalforsamlinger/id2841687/>

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 18. mai kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er lørdag 22.mai kl. 09:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Normannsgata Borettslag
avholdes digitalt på www.vibbo.no/100 i perioden 18.05.21 til 22.05.21.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE SAKER

Ingen inntekomne saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 7.4.2021
Styret i Normannsgata Borettslag

Trond Gustav Sømme Kristin Mile Robert Lorange Laila Solum

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Gustav Sømme	Normannsgata 34 A
Nestleder	Kristin Mile	Normannsgata 32 C
Styremedlem	Robert Lorange	Normannsgata 34 F
Styremedlem	Laila Solum	Normannsgata 32 B
Varamedlem	Ingrid Marie Finstad	Normannsgata 32 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Trond Gustav Sømme	Normannsgata 34 A
Varadelegert	Kristin Mile	Normannsgata 32 C

Valgkomiteen

Sigurd Jorde	Normannsgata 32 A
Jane Nysted	Normannsgata 34 B
Anna Vågsland	Normannsgata 30

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

Generelle opplysninger om Normannsgata Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Normannsgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953 096 692, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Normannsgata 30 32 A-D
Normannsgata 34 A-F
Normannsgata 36 A-B

Gårds- og bruksnummer :
231 355

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3 567 m².

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.

Normannsgata 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter siden forrige generalforsamling.. På grunn av Koronaepidemien har det vært færre møter en ønskelig. Styret har hatt møter på nett, noen møter ute i bakgården og noen fysiske møter. Styrets medlemmer har vært Trond Sømme (styreleder), Kristin Mile, Laila Solum, Robert Lorange og Ingrid Finstad (varamedlem). Borettslaget har arrangert dugnad vår og høst.

Arrangementer

Det var planlagt en jubileumsfest – borettslaget 30 år, men dette kunne ikke arrangeres på grunn av pandemien. Det ble arrangert juletretenning første søndag i advent. Og det ble arrangert dugnader vår og høst

Styrets arbeidsmåte

Styret har hatt jevnlig møter i perioden, i tillegg til å følge opp løpende saker. Styrets arbeid er forankret i protokollene fra styremøtene. Taket i garasjen er utbedret, låsene til garasjen er byttet ut med elektroniske låser og nøkkelbrikker, vi har sendt en henvendelse til kommunen og trafikken i Normannsgata. Trærne i borettslaget er beskåret. Det er besluttet å montere værhaner på enkelte piper, nytt skilt ved innkjøringen, etablere sykkelparkering og sandkassen skal utbedres.

Informasjon til beboerne beboermøte

Det er ikke holdt beboermøte som følge av pandemien. Styret vil arrangere et møte når det blir mulig.

De viktigste sakene i perioden

Oppussingen av borettslaget er gjennomført. Styret har hatt kontakt med beboerne angående saker om den enkelte boenhet og boforhold.

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 2 805 279.

Dette er kr 117 721 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avviklingen av kategorien kapitalkostnader ifbm. med at Husbanklånet var ferdig nedbetalt 1.mai 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 082 576.

Dette er kr 404 076 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsakslutføring av rehabiliteringsprosjektet 2019/2020.



Resultat

Årets resultat på kr 456 623 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 762 723 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 430 000 til generelt 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 felegebyr 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 med 7,6 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsgata Borettslag.

Lån

Borettslaget har 1 lån i OBOS Boligkreditt AS, flytende rente, med løpetid til 2043. 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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Normannsgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Normannsgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Normannsgata Borettslag



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 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NORMANNSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 953 096 692, KUNDENR. 100

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	751 715	6 243 504	751 715	762 723
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	456 623	-4 275 473	889 500	539 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-445 616	-1 216 316	-646 000	-437 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	11 007	-5 491 789	243 500	102 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	762 723	751 716	995 215	864 723
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	995 593	1 178 642		
Kortsiktig gjeld	-232 870	-426 926		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	762 723	751 716		



NORMANNSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 953 096 692, KUNDENR. 100

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 795 032	2 913 520	2 923 000	2 621 000
Andre inntekter	3	10 247	4 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 805 279	2 917 920	2 923 000	2 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 100	-10 600
Styrehonorar	5	-70 000	-66 000	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-4 795	-4 375	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-30 000	-34 000	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-85 875	-83 695	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-6 300	-7 773	-24 000	-12 000
Kontingenter		-8 200	-8 400	-8 400	-8 200
Drift og vedlikehold	8	-673 244	-5 522 759	-240 000	-430 000
Forsikringer		-205 413	-174 623	-184 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-510 186	-480 467	-517 000	-509 200
Energi/fyring		-48 451	-64 427	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 147	-175 929	-182 000	-184 000
Andre driftskostnader	10	-250 865	-250 067	-258 000	-264 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 082 576	-6 886 614	-1 678 500	-1 863 000
DRIFTSRESULTAT		722 703	-3 968 694	1 244 500	758 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 274	32 581	8 000	1 000
Finanskostnader	12	-269 354	-339 360	-363 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-266 080	-306 779	-355 000	-219 000
ÅRSRESULTAT		456 623	-4 275 473	889 500	539 000
Til opptjent egenkapital		456 623	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-4 275 473		



NORMANNSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 953 096 692, KUNDENR. 100

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	42 681 700	42 681 700
Tomt		4 598 900	4 598 900
SUM ANLEGGSMIDLER		47 280 600	47 280 600
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		60 040	257 138
Andre kortsiktige fordringer		0	1 694
Driftskonto OBOS-banken		280 316	234 771
Sparekonto OBOS-banken		438 231	685 039
SUM OMLØPSMIDLER		778 587	1 178 642
SUM EIENDELER		48 059 187	48 459 242
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		9 153 295	8 696 671
SUM EGENKAPITAL		9 157 495	8 700 871
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 036 028	12 481 644
Borettsinnskudd	15	26 849 800	26 849 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 885 828	39 331 444
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 647	222 674
Påløpte renter		1 217	3 878
Påløpte avdrag		0	200 374
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 864	426 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 059 187	48 459 242
Pantstillelse	16	38 969 800	59 289 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2021

Styret i Normannsgata Borettslag

Trond Gustav Sømme /s/

Robert Lorange /s/

Laila Solum /s/

Kristin Mile /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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 650 787
Kapitalutgifter	1 102 241
Eiendomsskatt	42 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 795 032

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	10 247
SUM ANDRE INNETEKTER	10 247

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000. Det er i tillegg utbetalt kr 30.000,- til styret i forbindelse med oppfølging av rehabilitering 2019/2020.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 300
SUM KONSULENTHONORAR	-6 300

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-317 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-216 502
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-47 975
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 667
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-673 244

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-43 741
Vann- og avløpsavgift	-247 666
Feieavgift	-6 871
Renovasjonsavgift	-211 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-510 186

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 956
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 392
Verktøy og redskaper	-1 499
Lyspærer og sikringer	-735
Vaktmestertjenester	-74 190
Renhold ved firmaer	-103 403
Snørydding	-22 118
Andre tjenester	-134
Trykksaker	-701
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-6 484
Porto	-683
Bank- og kortgebyr	-2 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 865

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	82
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 192
SUM FINANSINTEKTER	3 274

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 121
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-265 233
SUM FINANSKOSTNADER	-269 354

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1990	42 796 950
Tilgang 1998, næringslokale	534 000
Avgang 1991, næringslokale	-649 250
SUM BYGNINGER	42 681 700

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.231/bnr.355

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1990 -20 320 000

Nedbetalt tidligere 19 910 774

Nedbetalt i år 409 226

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -12 072 418

Nedbetalt i år 36 390

-12 036 028**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-12 036 028****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990 -26 543 900

Tilbakebetalt innskudd , parkeringsplass 1991 20 000

Øket 2000, leil 1022 -325 900

SUM BORETTSINNSKUDD -26 849 800**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 26 849 800

Pantelån 12 036 028

TOTALT 38 885 828

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

Bygninger 42 681 700

Tomt 4 598 900

TOTALT 47 280 600



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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Novak AS som kan kontaktes på telefon 99 21 81 10. Vaktmesteren kommer til borettslaget en dag i uka. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Royal Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering og garasjer

Borettslaget har 26 garasjer under bygg 26 og 5 uteplasser. I tillegg eier borettslaget 3 garasjer i garasjeanlegget til Sameiet Normannsgata 38. Vedlikeholdet og kostnadene ved garasjeanlegget blir dekket av felleskostnadene til alle i borettslaget. Garasjeplasser inne og ute kan kun leies ut internt i borettslaget til andre andelseiere.

Nøkler og portåpner

Nøkler til inngangsdørene og elektroniske brikker til garasjen bestilles hos styreleder. Portåpner til garasjen bestilles hos firmaet BES på telefon 23142424.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598039. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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. For annen utleie/bruksoverlating se borettslagsloven.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Normannsgata 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Maling av alle tregjerder
2020	Tetting av lekkasjer i taket i garasjeanlegg
2020	Avløp og oppsamling lekkasjer i garasjeanlegg
2020	Oppgradering uteanlegg motorvarmeanlegg
2020	Ny port til bakgård
2019	Maling og utbedring fasader avsluttet
2019	Utskifting alle tregjerder i hele borettslaget
2019	Infrastruktur elbillading fellesgarasje
2019	Montering elbilladere for de som ønsket elbillading
2019	Reparasjon dekke foran inngangsparti søppelrom
2019	Nye postkasser ved nr 30/32
2018	Nye brannsikre avfallscontainere
2018	Maling og utbedring fasader påbegynt
2018	Oppussing verandaer påbegynt
2018	Alle trapperom og utvendige trapper oppusset.
2017	Rehabilitering piper og tak mot Normannsgata
2017	Nye utemøbler
2017	Rehabilitering utsiktspunkt
2016	Startet rehabilitering piper
2015	Renset kummer
2011	Skiftet garasjeport
2011	Ferdigstilling rehab. ventilasjonssystem
2010	Rens/rehabilitering ventilasjonssystem
2010	Fasade- og malearbeid
2008	Rehabilitering av parkeringsplasser
2007	Rehabilitering av garasje innvendig
2007	Maling av alle ytterdører
2007	Sykkelparkering og sittegrupper
2004	Utskifting takvinduer
1999	Rehabilitering fasader





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

Det ordinære årsmøte i Normannsgata borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som **ikke** har mulighet til å avgi stemme digitalt. Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 18.05.2021 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er mandag kl. 09:00 - 22.05.2021.
Selskapsnummer: 0100 Selskapsnavn Normannsgata 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 for ønsket svar.

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Pia Buhl Girolami og Jane Nysted velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 75 000.

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Trond G. Sømme	
Styremedlem	Kristin Mile	
Varamedlem	Inger Marie Finstad	
Delegert Obos generalforsamling	Trond G. Sømme	
Varadelegert Obos generalforsamling	Kristin Mile	
Valgkomité	Sigurd Jorde, Jane Nysted, Anne Vågsland	

Skjemaet leveres i postkassen til styreleder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.