



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 096 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 658 721	2 805 279
Sum inntekter		2 658 721	2 805 279
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	80 100
Annen driftskostnad		1 917 757	2 002 476
Sum kostnader		2 003 332	2 082 576
Driftsresultat		655 389	722 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		943	3 274
Sum finansinntekter		943	3 274
Annen finanskostnad		216 641	269 354
Sum finanskostnader		216 641	269 354
Netto finans		-215 698	-266 080
Ordinært resultat før skattekostnad		439 691	456 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		439 691	456 623
Årsresultat		439 691	456 623
Totalresultat		439 691	456 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 691	456 623
Sum overføringer og disponeringer		439 691	456 623



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		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		51 657	60 040
Sum fordringer		51 657	60 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		815 888	718 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 888	718 547
Sum omløpsmidler		867 545	778 587
SUM EIENDELER		48 148 145	48 059 187

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 592 986	9 153 295
Sum opptjent egenkapital		9 592 986	9 153 295
Sum egenkapital		9 597 186	9 157 495
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 597 424	12 036 028
Øvrig langsiktig gjeld		26 849 800	26 849 800
Sum annen langsiktig gjeld		38 447 224	38 885 828
Sum langsiktig gjeld		38 447 224	38 885 828
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 239	1 217
Leverandørgjeld		102 497	14 647
Sum kortsiktig gjeld		103 736	15 864
Sum gjeld		38 550 960	38 901 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 148 145	48 059 187



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434897

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 096 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 658 721	2 805 279
Sum inntekter		2 658 721	2 805 279
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	80 100
Annen driftskostnad		1 917 757	2 002 476
Sum kostnader		2 003 332	2 082 576
Driftsresultat		655 389	722 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		943	3 274
Sum finansinntekter		943	3 274
Annen finanskostnad		216 641	269 354
Sum finanskostnader		216 641	269 354
Netto finans		-215 698	-266 080
Ordinært resultat før skattekostnad			
		439 691	456 623
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		439 691	456 623
Årsresultat		439 691	456 623
Totalresultat		439 691	456 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 691	456 623
Sum overføringer og disponeringer		439 691	456 623



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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			
Sum fordringer		51 657	60 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		815 888	718 547
Sum omløpsmidler		867 545	778 587
SUM EIENDELER		48 148 145	48 059 187
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		9 592 986	9 153 295



Sum opptjent egenkapital	9 592 986	9 153 295
Sum egenkapital	9 597 186	9 157 495
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 597 424	12 036 028
Øvrig langsiktig gjeld	26 849 800	26 849 800
Sum annen langsiktig gjeld	38 447 224	38 885 828
Sum langsiktig gjeld	38 447 224	38 885 828
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 239	1 217
Leverandørgjeld	102 497	14 647
Sum kortsiktig gjeld	103 736	15 864
Sum gjeld	38 550 960	38 901 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 148 145	48 059 187



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

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:



Årsmøte 2022

0100 Normannsgata Borettslag





Til andelseierne i Normannsgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 1.juni 2022 kl. 18.00 i Kampen menighetshus.

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 Normannsgata 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Normannsgata Borettslag
avholdes onsdag 1.juni 2022 kl. 18.00 i Kampen menighetshus.**

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) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Endring av vedtekter – egenandel ved bruk av borettslagets forsikring
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer 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, 6.4.2022
Styret i Normannsgata Borettslag

Trond Gustav Sømme Kristin Mile Robert Lorange Laila Solum

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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.

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.

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 10 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har hatt møter på nett, ute i bakgården og hjemme hos styrets medlemmer.

Styrets medlemmer har vært Trond G. Sømme (styreleder), Kristin Mile (nestleder), Laila Solum og Robert Lorange. Ingrid Finstad har vært varamedlem.

Arrangementer

Borettslaget har arrangert tenning av juletreet i bakgården. Alle andre sosiale arrangement har igjen blitt utsatt pga. Covid19 pandemien.

Dugnad har blitt organisert høsten 2021 og våren 2022. Kontainer har blitt bestilt til disse dugnadene.

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. Styret har jobbet med å sikre bakgården mot Brinken 19 mot en utglidning av støttemur, benk og bord er innkjøpt til bruk på utsiktspunktet, diverse vedlikehold av mur og vegger er utført, sykkelstativ er skiftet ut og nye er tatt i bruk, sand i sandkasse er fjernet og ny sandkasse er planlagt og innkjøringslys er montert ved fellesgarasje. Vi går også inn i en ny internett- og TV avtale med OBOS. Oppnettet fra 1. november 2022 med nytt fibernet.

Informasjon til beboerne og beboermøte

Det er ikke holdt beboermøte pga. Covid-19 pandemien. Møte er planlagt på kommende generalforsamling våren 2022. Beboerne er informert gjennom borettslagets egen Facebook side, på Vibbo og ved oppslag.

De viktigste sakene i perioden:

Sikring av nabomur mot Brinken 19 og planlegging av en permanent løsning, sikring av innkjøring til fellesgarasje med varslingslys, tiltak for sykkelparkering, ny avtale ang. internett og TV og tiltak for å forbedre og senke kostnaden på vår forsikringsavtale.

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 2 658 721.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturert strøm elbilladere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 003 332.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energipriser og noe høyere kostnader til drift og vedlikehold.



Resultat

Årets resultat på kr 439 691 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 31.12.2021 kr 763 809 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 390 000 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 213 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsgata Borettslag. Styret er i ferd med å hente inn nye forsikringstilbud, siden årspremien er nær doblet for 2022.

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.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.



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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Normannsgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Normannsgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

*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

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 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 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>.

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		762 723	751 715	762 723	763 810
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		439 691	456 623	539 000	292 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-438 604	-445 616	-437 000	-441 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 087	11 007	102 000	-148 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		763 809	762 723	864 723	615 410
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		867 545	778 587		
Kortsiktig gjeld		-103 736	-15 864		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		763 809	762 723		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 640 184	2 795 032	2 621 000	2 664 000
Andre inntekter	3	18 537	10 247	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 658 721	2 805 279	2 621 000	2 664 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 100	-10 600	-10 600
Styrehonorar	5	-75 000	-70 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 795	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-88 020	-85 875	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-27 926	-6 300	-12 000	-12 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-8 200	-8 200
Drift og vedlikehold	8	-478 702	-673 244	-430 000	-390 000
Forsikringer		-223 975	-205 413	-217 000	-430 000
Kommunale avgifter	9	-529 226	-510 186	-509 200	-564 600
Energi		-99 738	-48 451	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 193	-179 147	-184 000	-188 000
Andre driftskostnader	10	-274 528	-250 865	-264 000	-276 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 003 332	-2 082 576	-1 863 000	-2 149 400
DRIFTSRESULTAT		655 389	722 703	758 000	514 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	943	3 274	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-216 641	-269 354	-220 000	-223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-215 698	-266 080	-219 000	-222 000
ÅRSRESULTAT		439 691	456 623	539 000	292 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		439 691	456 623		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
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		51 657	60 040
Driftskonto OBOS-banken		576 714	280 316
Sparekonto OBOS-banken		239 174	438 231
SUM OMLØPSMIDLER		867 545	778 587
SUM EIENDELER		48 148 145	48 059 187
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		9 592 986	9 153 295
SUM EGENKAPITAL		9 597 186	9 157 495
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 597 424	12 036 028
Borettsinnskudd	15	26 849 800	26 849 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 447 224	38 885 828
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 497	14 647
Påløpte renter		1 239	1 217
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 736	15 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 148 145	48 059 187
Pantstillelse	16	38 969 800	38 969 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.4.2022

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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 585 196
Eiendomsskatt	54 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 640 184

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbet. strøm elbilladere	17 787
Nøkler	750
SUM ANDRE INNTEKTER	18 537

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 253
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-25 673
SUM KONSULENTHONORAR	-27 926

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-323 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 529
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 149
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-167
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-478 702

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-55 018
Vann- og avløpsavgift	-251 417
Feieavgift	-8 764
Renovasjonsavgift	-214 027
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-529 226

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 042
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 523
Lyspærer og sikringer	-5 794
Vaktmestertjenester	-76 486
Renhold ved firmaer	-107 009
Snørydding	-23 070
Gressklipping	-5 150
Trykksaker	-1 112
Andre kontorkostnader	-520
Porto	-653
Gaver	-2 175
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-4 558
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-274 528

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	943
SUM FINANSINNTEKTER	943

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-216 641
SUM FINANSKOSTNADER	-216 641

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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-12 072 418
Nedbetalt tidligere	36 390
Nedbetalt i år	438 604
	-11 597 424
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 597 424

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	11 597 424
TOTALT	38 447 224

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

Bygninger	42 681 700
Tomt	4 598 900
TOTALT	47 280 600



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

VEDTAK:

B) Endring av vedtekter – egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

Forslag fra styret

Generelt er mesteparten av skader som oppstår i bygninger vannskader som kommer fra installasjoner som andelseier har vedlikeholdsansvaret for (f.eks. kjøkkenrør, varmtvannsbereder, vaskemaskiner, e.l.).

Blant annet for å presisere ansvarsforholdet for vedlikeholdet av dette ønsker styret å klargjøre at egenandelen for eventuell bruk av borettslagets bygningsforsikring vil bli belastet andelseier. Derfor foreslås følgende nytt punkt 5 - 4 i vedtektene:

Forslag:

5-4 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

(1) Andelshaver som benytter borettslagets bygningsforsikring hefter i sin helhet for egenandelen uansett skadeårsak.

(2) Styret kan i spesielle tilfeller vedta annen fordeling.

VEDTAK:



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/skilt

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

TV-bredbånd

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye sykkelstativ	
2021	Nye utemøbler på utsiktspunkt	
2020	Ny port til bakgård	
2020	Oppgradering uteanlegg motorvarmeanlegg	
2020	Avløp oppsamling lekkasjer garasjeanlegg	
2020	Tetting lekkasjer tak garasjeanlegg	
2020	Maling av alle tregjerder	
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	Istandsetting uterom med sykkelparkering og sittegrupper
2004	Utskifting takvinduer	
1999	Rehabilitering fasader	





0100 Normannsgata Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.