



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 944 919
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 05.05.2025

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, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950944919

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		501 658	448 055
Sum inntekter		501 658	448 055
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		3 080 468	358 546
Sum kostnader		3 091 878	369 956
Driftsresultat		-2 590 220	78 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 670	882
Sum finansinntekter		2 670	882
Annen finanskostnad		84 402	36 134
Sum finanskostnader		84 402	36 134
Netto finans		-81 732	-35 252
Resultat før skattekostnad		-2 671 952	42 847
Årsresultat		-2 671 952	42 847
Totalresultat		-2 671 952	42 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 671 952	42 847
Sum overføringer og disponeringer		-2 671 952	42 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 767 000	6 767 000
Sum varige driftsmidler		6 767 000	6 767 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		14 481	12 310
Sum finansielle anleggsmidler		14 481	12 310
Sum anleggsmidler		6 781 481	6 779 310
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 551	25 622
Sum fordringer		13 551	25 622
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 467	232 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 467	232 218
Sum omløpsmidler		28 018	257 840
SUM EIENDELER		6 809 499	7 037 149

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		859 160	3 531 113
Sum opptjent egenkapital		859 160	3 531 113
Sum egenkapital		859 960	3 531 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 213 831	790 821
Øvrig langsiktig gjeld		2 689 412	2 687 707
Sum annen langsiktig gjeld		5 903 243	3 478 528
Sum langsiktig gjeld		5 903 243	3 478 528
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 051	5 113
Leverandørgjeld		28 211	8 037
Annen kortsiktig gjeld		17 034	13 559
Sum kortsiktig gjeld		46 296	26 709
Sum gjeld		5 949 538	3 505 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 809 499	7 037 149



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434995

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 944 919
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 05.05.2025

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 950 944 919
BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		501 658	448 055
Sum inntekter		501 658	448 055
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		3 080 468	358 546
Sum kostnader		3 091 878	369 956
Driftsresultat		-2 590 220	78 099
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 670	882
Sum finansinntekter		2 670	882
Annen finanskostnad		84 402	36 134
Sum finanskostnader		84 402	36 134
Netto finans		-81 732	-35 252
Resultat før skattekostnad		-2 671 952	42 847
Årsresultat		-2 671 952	42 847
Totalresultat		-2 671 952	42 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 671 952	42 847
Sum overføringer og disponeringer		-2 671 952	42 847



Organisasjonsnr: 950 944 919
BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		6 767 000	6 767 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		14 481	12 310
Sum anleggsmidler		6 781 481	6 779 310
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		13 551	25 622
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 467	232 218
Sum omløpsmidler		14 467	232 218
Sum omløpsmidler		28 018	257 840
SUM EIENDELER		6 809 499	7 037 149
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	859 160	3 531 113
Sum opptjent egenkapital	859 160	3 531 113
Sum egenkapital	859 960	3 531 913
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 213 831	790 821
Øvrig langsiktig gjeld	2 689 412	2 687 707
Sum annen langsiktig gjeld	5 903 243	3 478 528
Sum langsiktig gjeld	5 903 243	3 478 528
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 051	5 113
Leverandørgjeld	28 211	8 037
Annen kortsiktig gjeld	17 034	13 559
Sum kortsiktig gjeld	46 296	26 709
Sum gjeld	5 949 538	3 505 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 809 499	7 037 149



Organisasjonsnr: 950 944 919
BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

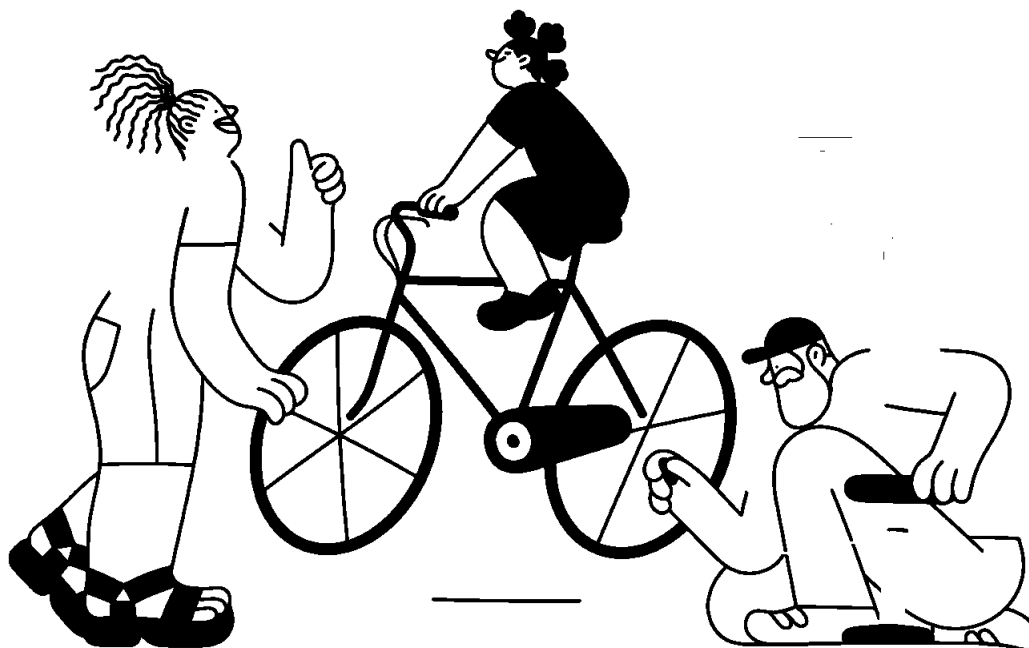
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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. 219

BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/219>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2024
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4



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

Styreleder Eirin Margrete Hallingby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Håvard Fridheim og Jostein Beck Lien foreslått.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024



b) Styret foreslår at årets underskudd overføres udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

Vedlegg

1. 0219 Revisors beretning.pdf
2. 0219 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 16 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 16 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nora Lien Beck

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirin Margrete Hallingby
Ane Kanutte Hagen Sandberg fratrer styret etter 1 år grunnet flytting.
Eirin Margrete Hallingby erstatter henne.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Fridheim
- Jostein Beck Lien



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andrea Birgitta Oretorp
- Pernille Fidje Amundsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nora Lien Beck

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Eirin Margrete Hallingby



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024 og 2025 har hovedsakelig vært håndtering av kontrakt med SH-bygg og Multiconsult. Det har pågått en stor jobb med fasaderehabilitering og brannsikring av bygården. Fasade mot bakgård har fått murpuss/maling fjernet og utbedringer med løse teglstein og gamle fuger er utført. Balkongene er utbedret på undersiden og det er installert nye brannstiger. Riss på fasade mot Nordmørgata er utbedret og det er satt opp "plomber" for å kunne holde disse under oppsyn. Vinduene på denne fasaden er også malt. Innvendig er det gipset og brantettet mot loftsleilighet og i kjeller, det er installert nye boddører i oppgang. Det som gjenstår er drenering ved gavlvegg, utskiftning av ytterdør og komplettering av arbeider. Det gjenstår også utbedring av leilighet i 4. etg der det har vært lekkasje fra takterrasse.

I løpet av perioden har det vært flere styremøter ifm. avklaringer av rehabiliteringsarbeidene. Det har også vært flere avklaringsmøter, kontraktsmøter og befaringer med Totalentreprenøren og prosjektleder fra Multiconsult.

Det har siden sommeren 2024 ikke vært avholdt noen dugnad, da det var pågående arbeider. Dugnad for våren vil bli avholdt etter dreneringsarbeidene er avsluttet og gjerder satt tilbake på plass.

Totalentreprenøren informerte om at de skulle oppdatere beboere med informasjonsskriv som ble hengt opp. Styret har også prøvd å informere beboerne hyppig via Vibbo etter hvert som informasjon har kommet fra totalentreprenøren eller prosjektleder i Multiconsult.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordmøregata 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordmøregata 4 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

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 rettvisende 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7 av 18 1.0219 Revisors beretning.pdf



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 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>.

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET NORDMØREGATA 4 ORG.NR. 950 944 919, KUNDENR. 219

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 omlempemidler 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		231 131	14 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res. regnskapet)		-2 671 952	42 847
Tillegg for nye langsiktige lån	13	3 213 831	792 599
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-790 821	-618 294
Innsk. øremerk. bankkto.		-466	-261
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-249 408	216 891
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	17	-18 278	231 131

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omlempemidler	28 018	257 840	
Kortsiktig gjeld	-46 296	-26 709	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	17	-18 278	231 131



BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4
ORG.NR. 950 944 919, KUNDENR. 219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskapsgnskap 2024	- 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	501 658	448 055	493 000	591 000
SUM DRIFTSINTEKTER		501 658	448 055	493 000	591 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 400	-2 000
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-16 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-34 550	-32 810	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	6	-325 004	-2 750	0	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-2 410 907	-51 906	-114 000	-5 000
Forsikringer		-99 770	-79 023	-86 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-95 336	-83 547	-95 000	-108 800
Energiforbruk		-35 578	-32 411	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-33 463	-32 645	-32 000	-34 000
Andre driftskostnader	9	-37 261	-34 855	-37 000	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 091 878	-369 956	-469 000	-404 800
DRIFTSRESULTAT		-2 590 220	78 099	24 000	186 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 670	882	0	0
Finanskostnader	11	-84 402	-36 134	-47 000	-125 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 732	-35 252	-47 000	-125 000
ÅRSRESULTAT		-2 671 952	42 847	-23 000	61 200
Overføringer:					
Til opplyst egenkapital		0	42 847		
Fra opplyst egenkapital		-2 671 952	0		



BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4
ORG.NR. 950 944 919, KUNDENR. 219

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 691 000	6 691 000
Tomt		76 000	76 000
Miljøbankkonto, øremerket		14 481	12 310
SUM ANLEGGSMIDLER		6 781 481	6 779 310
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	185	185	102
Forskuddsbetalte kostnader	13 366	13 366	25 520
Driftskonto OBOS-banken	14 381	14 381	232 134
Sparekonto OBOS-banken	86	86	83
SUM OMLØPSMIDLER		28 018	257 840
SUM EIENDELER		6 809 499	7 037 149
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opplyst egenkapital		859 160	3 531 113
SUM EGENKAPITAL		859 960	3 531 913
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrev/lån	13	3 213 831	790 821
Borettsinnskudd	14	2 675 700	2 675 700
Avsetning bormiljøtiltak	15	13 712	12 007
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 903 243	3 478 528
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 034	13 559
Leverandørgjeld		28 211	8 037
Påløpte renter		1 051	4 157
Påløpte avdrag		0	956
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 296	26 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 809 499	7 037 149
Pantstillelse	16	6 825 700	3 595 700
Garantiansvar		0	0
Oslo, 20.02.2025			
Styret i Borettslaget Nordmøregata 4			
Eirin Margrete Hellingby /s/			
Aleksander Bø Rognan /s/			
Ane K. Hagen Sandberg /s/			

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

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppføringsprinsippet.

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 etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	488 805
Leieillegg for påbygg	12 261
Etendomsskatt	592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	501 658

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.



NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
Multiconsult AS	-322 094
SUM KONSULENTHONORAR	-325 004

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
SH Bygg AS	-2 125 700
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 125 700
Drift/vedlikehold bygninger	-156 742
Drift/vedlikehold elektro	-5 025
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 902
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 288
Kostnader dugnader	-1 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 410 907

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

NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-595
Vann- og avløpsavgift	-50 444
Ferieavgift	-1 632
Renovasjonsavgift	-42 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-95 336

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 017
Renhold ved firmaer	-25 092
Andre fremmede tjenester	-1 747
Andre kontor kostnader	-1 288
Bank- og kortgebyr	-2 117
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 261

NOTE: 10	
FINANSINTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	469
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	301
SUM FINANSINTEKTER	2 670

NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 553
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 993
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 609
Renter på leverandørgjeld	-247
SUM FINANSKOSTNADER	-84 402

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989
Nye balkonger, rehabilitering 2007
Rest tilført balkonger 2008

5 986 000
679 319
25 681

6 691 000
6 691 000

SUM BYGNINGER
Tomten ble kjøpt i 1989, gnr.225/bnr.276. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-792 589
1 778
790 821

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

Nedbetalt i år

-3 213 831
0

-3 213 831

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN
-3 213 831

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert

både hva

lånkostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når

selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert

og rentebetingelsene

prutsetter at avdrags-

forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene

pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av

tabellen, må man utvise

forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk

planlegging eller

investeringer.

Det underrettes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil

øke fra det tidspunkt

om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån

hvor det er inngått

avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige

felleskostnadene

økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr



Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025

1002	300
1001, 2002, 3002, 4002	400
2001, 3001, 4001	450

NOTE: 14

BORETTSSINNSKUDD	-2 675 700
Opprinnelig 1989	
SUM BORETTSSINNSKUDD	-2 675 700

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-13 712
Avsetning bormijøtttak	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-13 712

NOTE: 16

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Børettsinnskudd	2 675 700
Pantelån	3 213 831
TOTALT	5 889 531

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

Bygninger	6 691 000
Torr	76 000
TOTALT	6 767 000

NOTE: 17

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tilfaket er låneopptak og økte felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 219 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Eirin Margrete Hallingby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Som protokollvitner ble Håvard Fridheim og Jostein Beck Lien foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2024

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 16 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Nora Lien Beck

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Eirin Margrete Hallingby

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Håvard Fridheim

- Jostein Beck Lien

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Andrea Birgitta Oretorp

- Pernille Fidje Amundsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Nora Lien Beck

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Eirin Margrete Hallingby



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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