



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 682 477	2 658 721
Sum inntekter		2 682 477	2 658 721
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 950 904	1 917 757
Sum kostnader		2 036 479	2 003 332
Driftsresultat		645 998	655 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 978	943
Sum finansinntekter		2 978	943
Annen finanskostnad		325 580	216 641
Sum finanskostnader		325 580	216 641
Netto finans		-322 602	-215 698
Ordinært resultat før skattekostnad		323 396	439 691
Ordinært resultat etter skattekostnad		323 396	439 691
Årsresultat		323 396	439 691
Totalresultat		323 396	439 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		323 396	439 691
Sum overføringer og disponeringer		323 396	439 691



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		44 175	
Sum finansielle anleggsmidler		44 175	0
Sum anleggsmidler		47 324 775	47 280 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 770	51 657
Sum fordringer		15 770	51 657
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		714 798	815 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		714 798	815 888
Sum omløpsmidler		730 567	867 545
SUM EIENDELER		48 055 343	48 148 145

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 916 381	9 592 986
Sum opptjent egenkapital		9 916 381	9 592 986
Sum egenkapital		9 920 581	9 597 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 189 784	11 597 424
Øvrig langsiktig gjeld		26 893 755	26 849 800
Sum annen langsiktig gjeld		38 083 539	38 447 224
Sum langsiktig gjeld		38 083 539	38 447 224
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 544	1 239
Leverandørgjeld		48 678	102 497
Sum kortsiktig gjeld		51 222	103 736
Sum gjeld		38 134 761	38 550 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 055 343	48 148 145



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466760

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 682 477	2 658 721
Sum inntekter		2 682 477	2 658 721
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 950 904	1 917 757
Sum kostnader		2 036 479	2 003 332
Driftsresultat		645 998	655 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 978	943
Sum finansinntekter		2 978	943
Annen finanskostnad		325 580	216 641
Sum finanskostnader		325 580	216 641
Netto finans		-322 602	-215 698
Ordinært resultat før skattekostnad		323 396	439 691
Ordinært resultat etter skattekostnad		323 396	439 691
Årsresultat		323 396	439 691
Totalresultat		323 396	439 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		323 396	439 691
Sum overføringer og disponeringer		323 396	439 691



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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			
Andre fordringer		44 175	
Sum finansielle anleggsmidler		44 175	0

Sum anleggsmidler		47 324 775	47 280 600
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		15 770	51 657
Sum fordringer		15 770	51 657

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		714 798	815 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		714 798	815 888

Sum omløpsmidler		730 567	867 545
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		48 055 343	48 148 145
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	9 916 381	9 592 986
Sum opptjent egenkapital	9 916 381	9 592 986
Sum egenkapital	9 920 581	9 597 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 189 784	11 597 424
Øvrig langsiktig gjeld	26 893 755	26 849 800
Sum annen langsiktig gjeld	38 083 539	38 447 224
Sum langsiktig gjeld	38 083 539	38 447 224
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 544	1 239
Leverandørgjeld	48 678	102 497
Sum kortsiktig gjeld	51 222	103 736
Sum gjeld	38 134 761	38 550 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 055 343	48 148 145



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

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 2023

0100 Normannsgata Borettslag





Til andelseierne i Normannsgata Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 31.mai 2023 kl. 18.00 i Kampen Menighetshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 31.mai 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 18.4.2023
Styret i Normannsgata Borettslag

Trond Gustav Sømme Kristin Mile Robert Lorange Laila Solum

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Mette-Kristin Brenna

Normannsgata 34 C

Sigurd Jorde

Normannsgata 32 A

Anna Vågsland

Normannsgata 30

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

231 355

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten ble kjøpt i 1986.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har hatt møter hjemme hos styrets medlemmer.

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

Arrangementer:

Borettslaget har hatt sensommerfest/pølsefest i bakgården 26. august og tenning av juletreet søndag 27. november.

Dugnad har blitt organisert høsten 2022 og våren 2023. Kontainere 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. Arbeidet har foregått våren 2023 og vil fortsette i sommer.

Alle defekte lamper utendørs har blitt skiftet ut med nye energisparende lamper og vi vil også gjøre dette i taket på garasjen. Ny avtale med OBOS OpenNet er blitt fulgt opp og vil også legge inn fibernettet i garasjen for å spare penger og få et bedre ladenett.

Informasjon til beboerne og beboermøte:

Det ble avholdt beboermøte etter generalforsamlingen 1. juni 2022 og det legges opp til et nytt beboermøte på generalforsamlingen 31. mai 2023.

Beboerne er informert gjennom borettslagets egen Facebook side og på VIBBO. Alle leiligheter i borettslaget har minst en beboer som har tilgang til vår Facebook side. På vår VIBBO side mangler vi 2-3 beboere.

De viktigste sakene i perioden:

Sikring av nabomur mot Brinken 19 er i gang. Vi har en avtale med Borettslaget Brinken 19 om deling av utgiftene ved arbeidet. Vi har enda ikke en avtale om totalkostnadene ved prosjektet og det jobbes nå med innleid ingeniør og entreprenør om den beste måten å sikre muren ved hjelp av støping av støttemurer. Arbeidet med dette vil først starte når vi har en avtale med entreprenør om totalkostnadene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter mulige arbeider på støttemur mot Brinken.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Normannsgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Normannsgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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



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, 10. mai 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		763 810	762 723	763 810	679 345
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		323 396	439 691	292 600	48 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-407 640	-438 604	-441 000	-366 000
Innsk. øremerk. bankkto		-220	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-84 464	1 087	-148 400	-317 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		679 345	763 809	615 410	361 545
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		730 567	867 545		
Kortsiktig gjeld		-51 222	-103 736		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		679 345	763 809		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 664 188	2 640 184	2 664 000	2 711 000
Andre inntekter	3	18 289	18 537	0	18 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 682 477	2 658 721	2 664 000	2 729 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 600	-10 600
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 250	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 220	-88 020	-90 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-42 004	-27 926	-12 000	-18 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-8 200	-8 200
Drift og vedlikehold	8	-297 280	-478 702	-390 000	-550 000
Forsikringer		-343 992	-223 975	-430 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-571 677	-529 226	-564 600	-708 000
Energi/fyring		-105 993	-99 738	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 524	-182 193	-188 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-301 390	-274 528	-276 000	-310 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 036 479	-2 003 332	-2 149 400	-2 253 800
DRIFTSRESULTAT		645 998	655 389	514 600	475 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 978	943	1 000	3 000
Finanskostnader	12	-325 580	-216 641	-223 000	-430 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-322 602	-215 698	-222 000	-427 000
ÅRSRESULTAT		323 396	439 691	292 600	48 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		323 396	439 691		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	42 681 700	42 681 700
Tomt		4 598 900	4 598 900
Miljøbankkonto, øremerket		44 175	0
SUM ANLEGGSMIDLER		47 324 775	47 280 600
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 770	51 657
Driftskonto OBOS-banken		273 530	576 714
Sparekonto OBOS-banken		441 268	239 174
SUM OMLØPSMIDLER		730 567	867 545
SUM EIENDELER		48 055 343	48 148 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		9 916 381	9 592 986
SUM EGENKAPITAL		9 920 581	9 597 186
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 189 784	11 597 424
Borettsinnskudd	15	26 849 800	26 849 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	43 955	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 083 539	38 447 224
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		48 678	102 497
Påløpte renter		2 544	1 239
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 222	103 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 055 343	48 148 145
Pantstillelse	17	38 969 800	38 969 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.4.2023

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.

SKATTETREKSKONTO

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	78 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 664 188

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	18 289
SUM ANDRE INNETEKTER	18 289

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 2021/2022, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 650
Enerhaugen Arkitektkontor	-40 354
SUM KONSULENTHONORAR	-42 004

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-149 901
Drift/vedlikehold elektro	-29 795
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 342
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 980
Kostnader dugnader	-1 262
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-297 280

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-79 046
Vann- og avløpsavgift	-267 700
Feieavgift	-8 764
Renovasjonsavgift	-216 167
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-571 677

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 974
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 780
Diverse leiekostnader/leasing	-18 420
Lyspærer og sikringer	-2 163
Vaktmestertjenester	-124 514
Renhold ved firmaer	-114 098
Andre tjenester	-790
Trykksaker	-1 710
Andre kontorkostnader	-3 700
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-4 792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-301 390

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	664
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 314
SUM FINANSINNTEKTER	2 978

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-325 337
Renter på leverandørgjeld	-243
SUM FINANSKOSTNADER	-325 580

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. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-12 072 418
Nedbetalt tidligere	474 994
Nedbetalt i år	407 640
	-11 189 784

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -11 189 784

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**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-43 955
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-43 955



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 849 800
Pantelån	11 189 784
TOTALT	38 039 584

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Trond G. Sømme Normannsgata 34 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kristin Mile Normannsgata 32 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Robert Lorange Normannsgata 34 F

Laila Solum Normannsgata 32 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Catharina Nes Normannsgata 34 C

Are K. Rosseland Normannsgata 36 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Trond Sømme Normannsgata 34 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mette-Kristin Brenna Normannsgata 34 C

Sigurd Jorde Normannsgata 32 A

Anna Vågsland Normannsgata 30

I valgkomiteen for Normannsgata Borettslag
Oslo, 19.4.2023

Mette-Kristin Brenna
Sigurd Jorde
Anna Vågsland



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3913304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Oppgradering utendørslamper	
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 av 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.