



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 567 816
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 6 639 699 | 4 533 476 |
| Sum inntekter | | 6 639 699 | 4 533 476 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 85 575 | 68 460 |
| Annen driftskostnad | | 1 923 059 | 1 982 585 |
| Sum kostnader | | 2 008 634 | 2 051 045 |
| Driftsresultat | | 4 631 065 | 2 482 431 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 238 | 22 405 |
| Sum finansinntekter | | 25 238 | 22 405 |
| Annen finanskostnad | | 1 870 887 | 1 114 614 |
| Sum finanskostnader | | 1 870 887 | 1 114 614 |
| Netto finans | | -1 845 649 | -1 092 209 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 785 416 | 1 390 222 |
| Årsresultat | | 2 785 416 | 1 390 222 |
| Totalresultat | | 2 785 416 | 1 390 222 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 785 416 | 1 390 222 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 785 416 | 1 390 222 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 87 863 125 | 87 850 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 87 863 125 | 87 850 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 87 863 125 | 87 850 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 34 602 |
| Andre fordringer | | 279 406 | 257 357 |
| Sum fordringer | | 279 406 | 291 959 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 476 742 | 526 453 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 476 742 | 526 453 |
| Sum omløpsmidler | | 756 148 | 818 412 |
| SUM EIENDELER | | 88 619 273 | 88 668 412 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 215 000 | 215 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 215 000 | 215 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 13 400 873 | 10 615 457 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 400 873 | 10 615 457 |
| Sum egenkapital | | 13 615 873 | 10 830 457 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 36 352 243 | 39 176 719 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 38 400 700 | 38 392 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 74 752 943 | 77 569 319 |
| Sum langsiktig gjeld | | 74 752 943 | 77 569 319 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 62 759 | 55 872 |
| Leverandørgjeld | | 124 610 | 153 629 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 63 088 | 59 135 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 250 457 | 268 636 |
| Sum gjeld | | 75 003 400 | 77 837 955 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 88 619 273 | 88 668 412 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379486

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 567 816
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 990 567 816
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 6 639 699 | 4 533 476 |
| Sum inntekter | | 6 639 699 | 4 533 476 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 85 575 | 68 460 |
| Annen driftskostnad | | 1 923 059 | 1 982 585 |
| Sum kostnader | | 2 008 634 | 2 051 045 |
| Driftsresultat | | 4 631 065 | 2 482 431 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 238 | 22 405 |
| Sum finansinntekter | | 25 238 | 22 405 |
| Annen finanskostnad | | 1 870 887 | 1 114 614 |
| Sum finanskostnader | | 1 870 887 | 1 114 614 |
| Netto finans | | -1 845 649 | -1 092 209 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 785 416 | 1 390 222 |
| Årsresultat | | 2 785 416 | 1 390 222 |
| Totalresultat | | 2 785 416 | 1 390 222 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 785 416 | 1 390 222 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 785 416 | 1 390 222 |



Organisasjonsnr: 990 567 816
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 87 863 125 | 87 850 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 87 863 125 | 87 850 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| Andre fordringer | | 279 406 | 34 602 |
| Sum fordringer | | 279 406 | 257 357 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 476 742 | 526 453 |
| Sum omløpsmidler | | 476 742 | 526 453 |
| Sum omløpsmidler | | 756 148 | 818 412 |
| SUM EIENDELER | | 88 619 273 | 88 668 412 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 215 000 | 215 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 215 000 | 215 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 13 400 873 | 10 615 457 |
| Sum opptjent egenkapital | 13 400 873 | 10 615 457 |
| Sum egenkapital | 13 615 873 | 10 830 457 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 36 352 243 | 39 176 719 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 38 400 700 | 38 392 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 74 752 943 | 77 569 319 |
| Sum langsiktig gjeld | 74 752 943 | 77 569 319 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 62 759 | 55 872 |
| Leverandørgjeld | 124 610 | 153 629 |
| Annen kortsiktig gjeld | 63 088 | 59 135 |
| Sum kortsiktig gjeld | 250 457 | 268 636 |
| Sum gjeld | 75 003 400 | 77 837 955 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 88 619 273 | 88 668 412 |



Organisasjonsnr: 990 567 816
NORMANNSGATA 4 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5929

Normannsgata 4 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Normannsgata 4 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5929>

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.

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
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Normannsgata 4 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Skarå fra Obos foreslås valgt som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Det innstilles på at Irmelin Stødle signerer protokoll.

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78.525

Styrets innstilling

Styret foreslår en årlig regulering av styrehonorar tilsvarende KPI-indeks.

I fjor ble kr. 75.000 vedtatt av generalforsamling. KPI indeks for 2023 var 4,70%,

Styret innstiller derfor på kr. 78.525.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 78.525.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal på årets generalforsamling velges følgende:

- Styreleder
- 3 Styremedlemmer
- 2 Varamedlemmer

Innstilling

Styret har brukt tid på å vurdere hvem som kan være mulige kandidater for å skape et dynamisk og velfungerende styre og har blant annet sett på både ulike kompetanse, motivasjon og bo-ansienhet. Vi har ønsket å sikre en best mulig kontinuitet i kombinasjon med nye blikk og frisk energi. Ut fra nåværende styrets kjennskap og tidligere erfaring i borettslaget mener vi at det er disse kandidatene, med sine kvalifikasjoner, som bør velges for neste periode. Styret vil understreke at det ligger en nøye vurdering bak sammensetningen av det foreslåtte styre. Styret oppfordrer derfor borettslagets medlemmer om å stemme på de foreslåtte



kandidater i vår innstilling. Konsekvensen av en annen sammensetning vil medføre at deler av det foreslåtte styret, trekker seg. Styret ser det som viktig å gi denne opplysningen slik at borettslagets medlemmer i forkant av avstemmingen er klar over konsekvensen av å legge opp til en annen sammensetning.

Foran dette årsmøte har vi en situasjon hvor nåværende styreleder går av, og der to av styrets medlemmer trekker seg fra vervet. Marie og Jannik har begge meldt fra at de ønsker å tre ut av styret. Begrunnelsen er endret jobbsituasjon, og behov for å bruke tid og ressurser på andre ting. Styret har derfor vært i kontakt med flere aktuelle kandidater for å sikre en best mulig sammensetning for et nytt styre i neste periode.

Vi er derfor glade for å kunne presentere en innstilling som representerer en fin kombinasjon av nye og mer erfarne styremedlemmer. Styrets vurdering er at vi gjennom denne innstillingen sikrer kontinuitet i styrearbeidet, samt en god sammensetning av ulik erfaring og kompetanse som vi mener vil komme borettslaget til gode i neste periode. Styret har også sett det som viktig med en sammensetning som legger til rette for et godt samarbeidsklima internt mellom medlemmene i det nye styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Julia Alopeus**

Har vært styremedlem i 2 år med hovedansvar for økonomi i hele perioden, i tillegg til sin andel av øvrige oppgaver som er tillagt styret. Julia har mange års jobberfaring innen prosjektledelse. Hun har også tidligere erfaring fra styreverv i fagforening og ulike frivillige organisasjoner. Hun har uttrykt ønske om å fortsatt bidra i neste periode som styreleder. Julia har et engasjement for ulike saker i borettslaget og anses å ha den nødvendige innsikt og erfaring som trengs for å fylle rollen som styreleder i kommende periode. For borettslaget vil det være viktig å sikre kontinuitet i styret, ved at pågående saker følges opp og at styret oppgaver videreføres i tråd med budsjett og årsplaner. Julia er motivert og klar for oppgaven som styreleder forutsatt at sammensetning av det nye styret blir i tråd med denne innstilling.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anette Eggan Laskemoen**

Anette har bred erfaring fra tidligere styreverv og er i dag aktiv i styrene i Vålerenga vel og Gamlebyen beboerforening. Hun har tidligere vært styreleder i to bygårder i nrområdet parallelt med disse verv. Hun vil, slik vi ser det, utgjøre en betydelig ressurs for borettslaget i årene som kommer, og vil være et etterlenget tilskudd til vårt styre. Hun har signalisert at hun har som intensjon å bli boende i blokken i mange år fremover. Anette brenner for et godt og levende bomiljø og vil tilføre det nye styret kjærkommen erfaring og kunnskap fra tilsvarende arbeid.

- **Charlotte Lorentzen**

Charlotte har også prosjekterfaring gjennom sitt arbeid, og er vant til å ha mange baller i luften samtidig. Hun tenker at dette kan være en god erfaring å ta med seg inn i styreverv i borettslaget. Har bodd i blokka i mange år, og trives godt. Charlotte er motivert og ønsker å bidra til fellesskapet som nytt styremedlem i det foreslåtte styre. Hennes ønske er blant annet å fortsette arbeidet med uteområder og takterrassen for å gjøre fellesområdene trivelig for alle i blokka.

- **Hanne Mathisen**

Hanne har bodd i blokka noen år, og stiller til valg som nytt styremedlem. Hun har erfaring som logistikk- og arrangementsansvarlig, samt prosjekt- og teamledererfaring gjennom arbeidet sitt. Gjennom jobben sin som



IT-konsulent har Hanne kunnskap som kan være nyttig i styrearbeidet, der en del av den daglige forvaltning skjer gjennom ulike IT-systemer og nettløsninger. Hanne er motivert for å bidra til fellesskapet og inngå i samarbeidet med de andre foreslåtte kandidatene.

- **Petter Johnsen**

Etter 14 år som en del av vårt borettslag, ønsker jeg å stille til valg for styret. Med min lange tilknytning til borettslaget og erfaring fra tidligere styrearbeid, har jeg både tid, dedikasjon og kunnskap til å bidra til fellesskapets beste. Jeg ønsker å styrke bofellesskapet vårt og gjøre det til et grønnere og hyggeligere sted å bo. Jeg er praktisk anlagt og har tidligere jobbet med takterrassen og bakgården, og jeg ønsker å friske opp disse områdene gjennom kostnadseffektive løsninger; for eksempel ved å søke grønne midler fra Oslo kommune. Mitt fokus vil også være å finne måter å spare kostnader på, slik at vi kan opprettholde en sunn økonomi samtidig som vi forbedrer vårt borettslag. Jeg vektlegger personlig frihet og fleksibilitet, og mener det skal være frivillig å delta på for eksempel dugnader. Mitt mål er å styrke fellesskapsånden og sørge for at vi alle kan trives og nyte godt av vårt borettslag. Jeg ser frem til å kunne bidra til å gjøre en positiv forskjell for oss alle.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- David Sidi John Bakke
- Marius Haraldsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|----------------|
| Leder | Irmelin Stødle | Normannsgata 4 |
| Styremedlem | Julia Alopæus | Normannsgata 4 |
| Styremedlem | Marie Karlsrud | Normannsgata 4 |
| Styremedlem | Jannik A Ildhusøy Weum | Normannsgata 4 |
| Varamedlem | David Sidi John Bakke | Normannsgata 4 |
| Varamedlem | Hans Marius Haraldsen | Normannsgata 4 |

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Normannsgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Normannsgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990567816, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 22

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 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Ved årsmøte 2023 stilte 3 av 4 medlemmer i styret til gjenvalg. 1 varamedlem gikk inn som styremedlem og styret ble supplert med et nytt varamedlem. I dag består styret av 4 medlemmer og 2 vara, alle bosatt i Normannsgata. Det har ikke vært utskiftninger i styret siden årsmøte 2023.

Styret har etablert en god intern fordeling av oppgaver og hatt en arbeidsform som har fungert godt i perioden. Vi har håndtert løpende driftsoppgaver og henvendelser, og har i jobbet med å etablere rutinebeskrivelser for styrets ansvar og arbeid i ulike saker. Styret har digitalisert og etablert faste avtaler med ulike samarbeidspartnere for løpende service/vedlikehold, og sikret at disse har en pris og kvalitet i tråd med borettslagets behov.

Styret har møttes jevnlig og har avholdt 11 styremøter i perioden, i tillegg til budsjett og regnskapsmøte.

Vibbo

Styret har siden forrige årsmøte jobbet videre med å etablere Vibbo som hovedkanal for informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboere. Dette har vi i stor grad oppnådd. Vibbo skal også brukes for kommunikasjon mellom beboere, f.eks. oppslagsfunksjon og nabovarsling/nabohjelp.

Borettslagets tidligere nettside vil fortsatt være «hvilende», og besøk til denne siden loses videre til Vibbo. Målet er å stenge denne nettsiden på sikt.

Fellesarealer

Styret har løpende håndtert behov for vedlikehold og annen opprydning i bygget, så som fjerning av tagging, vask av garasjen, rydding av fellesarealer og i teknisk rom. Dette er et kontinuerlig arbeid og særlig opprydning i fellesarealer er en gjentakende utfordring. Hensetting av gjenstander/søppel i fellesarealer medfører ekstra kostnader for fellesskapet ved fjerning. Styret minner alle om å følge husordensreglene og ikke sette fra seg uvedkommende gjenstander i fellesarealer uten etter avtale med styret.

Vaktmestertjenester

Styret har serviceavtale og et godt samarbeid med Komplette drift AS som ivaretar vaktmesteroppgaver for borettslaget. De er i tillegg behjelpelig med ekstra tjenester, som bortkjøring av avfall etter dugnad, juletre til jul, høytrykksspyling av uteområder/garasje og småreparasjoner i bygget. Komplette AS har også et nettverk av andre fagpersoner borettslaget kan benytte ved behov for faglige råd og/eller utbedringer.

Bygning

En tilbakevendende lekkasje i bod-området har medført behov for å frigjøre areal for å begrense skadeomfang og kunne gjøre nødvendige utbedringer. Det ble derfor vedtatt en ombygging/omfordeling av bodene i forrige periode. Styret benytter her samme firma som har vært engasjert i saken tidligere.

Det er videre avdekket saltutslag og fuktighet i konstruksjonen/etasjeskiller mellom garasje og boder, og styret har igangsatt arbeid med å kartlegge årsak og behov for eventuelle tiltak og utbedringer. Fagpersoner er koblet inn og det er tatt prøver av betongen. Styret vil følge opp dette arbeidet i kommende periode.

Styret har vedtatt å ta i bruk Obos vedlikeholds- og bærekrafts modul for å systematisere og digitalisere en nødvendig oversikt over tilstand på bygning og installasjoner. Dette vil forenkle arbeid med vedlikeholdsplaner og iverksetting av nødvendige tiltak i fremtiden, samt sikre kontinuitet i dette arbeidet.

Utbedringer:Trappegang:

Forrige periode hadde vi utfordringer med fuktighet og kondens i trappegang. Lange kuldeperioder gjorde også heisen ustabil. Det ble derfor i høst installert ekstra varmeovner i trappegang for å holde temperaturen mer stabil gjennom vinteren som et forebyggende tiltak.

Garasjeport:

Etter årlig service ble det avdekket skader og feil på byggets garasjeport, blant annet lekkasje i portens motor. Kostnadsanslag for reparasjoner lå tett opp til hva vi måtte gi for en ny port og styret vedtok derfor å bytte ut porten. Dette gjorde at vi samtidig kunne installere elektronisk åpnersystem for ny port, som gjorde fysiske portåpnerer overflødig. Dette ga en stor gevinst for styret, da det gjør arbeidet med å holde oversikt og styring av tilgang til garasjeporten enklere og mer effektiv.

Garasjen

Det er styret som administrerer utleie av parkeringsplassene i garasjen, og det annonseres aktivt for å fylle plasser slik at de fleste plassene til enhver tid er leid ut. Det går noe tregere med utleie av MC-plasser. Plasser leies ut både til interne og eksterne leietakere. Det er også installert eget ladeanlegg i garasjen i tråd med lov og forskrift. Borettslaget har en løpende avtale med MER om levering av strøm og administrasjon av anlegget. Anlegget er tilrettelagt med infrastruktur for videre utbygging ved behov og ble i fjor utvidet med en ekstra ladestasjon. Det er styret som fastsetter pris per Kwh ut fra en løpende vurdering av prisnivå for strøm og nettleie. Det tas et påslag på gjeldende ladepris per Kwh slik at borettslaget sikres noe inntekt fra anlegget, i tillegg til leieinntekter for parkeringsplasser. Inntektene går til å dekke borettslagets kostnader i forbindelse med utvidelse og drift av anlegg og garasje, samt betjening av garasjelån.

Fjernvarmeanlegget

Det gjennomføres årlig service på fjernvarmeanlegget i bygget. Styret får en del henvendelser angående feil/mangler på radiatorer og problemer med varmeregulering o.l. Dette er forhold som krever tilsyn av fagpersoner og medfører kostnader for fellesskapet. Vannkvalitet og luft er to viktige forhold som påvirker anleggets levetid og styret har fått anbefalt å installere en filterstasjon og en vakumpumpe for å forlenge levetiden for anlegget. Filterstasjon ble installert i forrige periode. Styret håndterer selv filterskift som gjøres hvert halvår. Styret vil vurdere installasjon av vakumpumpe neste periode. Ellers er beboere ansvarlig for generelt vedlikehold av egne radiatorer slik det kommer frem av temasiden for radiator på Vibbo.

Helse, miljø og sikkerhet i borettslaget

Borettslaget er pålagt å følge opp HMS og sikkerhet i bygget. Styret har videreført arbeidet med rutiner for internkontroll og benytter i dag en egen modul fra Obos for dette.

Internkontroll innebærer at styret skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. HMS-arbeid er et kontinuerlig arbeid. Borettslaget har avtale med Aktiv Brannvern for kontroll av brannslukningsutstyr. I 2023 ble det også utført en kontroll av borettslagets elektriske anlegg, og utbedring av avvik er igangsatt.

Borettslaget har egne temasider for HMS på Vibbo som alle oppfordres til å gjøre seg kjent med. Alle leiligheter fikk også i år utdelt nytt batteri til røykvarsler til jul vedlagt informasjon om brannforebygging/sikkerhet.



Dugnader

Det har vært gjennomført dugnad i mai og september. Da ble svalganger feiet, det ble ryddet i fellesarealer, og plantet i i bakgård og på takterrassen. Det ble gjort en opprydning på takterrassen hvor gamle blomsterkasser ble fjernet, og det ble malt et strøk på pergolaen på takterrassen. Det er ønskelig å fortsette med dugnader to ganger i året – vår og høst. Vi oppfordrer alle til å møte på minst en dugnad i året, det er en fin møteplass og anledning til å bli kjent.

Diverse arbeid og henvendelser

Styret har håndtert henvendelser fra beboerne og samarbeidspartnere fortløpende, og hatt som mål å besvare henvendelser så raskt som mulig. Ved behov har vi koblet inn forsikringsselskap eller håndverkere for å utbedre feil/skader.

Styret følger også fortløpende opp vedlikehold av byggets ulike installasjoner, så som nøkkelsystem, garasjeport, heis, elektrisk anlegg, ventilasjon, radiatorer, fjernvarmeanlegg mv., og har oppgaver i forbindelse med dette.

Vi har også noe arbeid i forbindelse med ulike skader som oppstår i bygget eller i leilighetene. Dette er skader som meldes forsikringsselskapet og som fortløpende må håndteres.

Styret har også i denne perioden diskutert oppgradering av både takterrasse og bakgård som vi vet har vært oppe på møter tidligere. Det er blant annet ønskelig å skifte ut taket på pergolaen på takterrassen. Vi ønsker at utearealene skal være trivelig og innbydende, men har måttet vurdere det opp mot kostnader og hvor mye midler borettslaget kan, eller skal, bruke til formålet. Enkle grep som beplantning og innkjøp av blomster, blomsterkasser, solsenger eller oppgradering/maling av møbler o.l., anser vi å være innenfor av hva styret kan vedta. I tillegg tror vi at mindre oppgraderinger kan gjennomføres gjennom dugnad. Vi ønsker gjerne innspill til trivselsfremmende tiltak fra dere velkommen.

Større arbeider bør meldes inn som forslag til årsmøte, slik at alle beboere kan være med å avgjøre hva borettslaget skal prioritere å bruke penger på.

Kostnadsøkning

Etter forrige årsmøte la vi bak oss en periode med sterk prisvekst og skyhøye strømpriser, som medførte kostnadsøkning for borettslaget både når det gjelder pris på tjenester, service og reparasjoner, i tillegg til renteoppgang på borettslagets lån. Dette har delvis fortsatt inn i 2024. Prisveksten har nå avtatt noe og strømprisene er mer stabilisert. Styret økte felleskostnadene i tråd med forventede kostnader i forrige periode, men satt samtidig ned beløp for innkreving av fjernvarme.

I fjor hadde vi også noe uventede kostnader som følge av en relativt stor reparasjon av heisen, samt at garasjeporten ble skiftet ut. Styret følger med på utviklingen. Per i dag er det utsikter til at prisveksten vil fortsette å avta og at renten etter hvert gradvis skal ned. Styret vurderer løpende borettslagets kostnader og nivå på felleskostnader for å opprettholde en sunn økonomi fremover.

Styrets vurdering er at vi per i dag har en relativt sunn økonomi hvor fortløpende kostnader kan håndteres og vi drifter foreløpig i tråd med budsjett. Ut fra dagens situasjon vurderer vi likevel at det ikke vil være rom for å igangsette større prosjekter i kommende periode, uten at felleskostnadene øker eller at det må opptas lån. Styret ønsker å prioritere nødvendig vedlikehold og utbedringer og har per i dag ingen planer om større prosjekter for borettslaget i neste periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er krevet inn mer i kapitalkostnader enn budsjettert. Det skyldes at renten på IN-lånet har steget mer enn budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mer på drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at renten på lånene har økt mer enn budsjettert.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230.000] til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsgata 4 Borettslag.

Lån

Normannsgata 4 Borettslag har fire lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene, mens fjernvarme er redusert med 32% fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P1E66-ICLAB-S3W2C-X27N7-MPLP3-PZ272



NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Not e | Regnsk ap | Regns kap | Budsjet t | Budsjet t |
|--------------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2024 | |
| | | 436 | | | |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 549 776 | 390 | 549 776 | 505 691 | |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | | |
| | 2 785 | 1 390 | 1 248 | 1 103 | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 416 | 222 | 990 | 207 | |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 -13 125 | -60 000 | 0 | 0 | |
| | -1 848 | -488 | | | |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 066 | 221 | 0 | 0 | |
| | | 500 | | | |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 0 | 000 | 0 | 0 | |
| | -976 | -1 225 | -1 121 | -906 | |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 410 | 115 | 000 | 000 | |
| Økning annen langsiktig gjeld | 8 100 | 0 | 0 | 0 | |
| Red. annen langs. gjeld | 0 | -3 500 | 0 | 0 | |
| | | 113 | | | |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -44 085 | 386 | 127 990 | 197 207 | |
| | | 549 | | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 505 691 | 776 | 677 766 | 702 898 | |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:



| | | |
|-----------------------------------|----------------|------------|
| | | 818 |
| Omløpsmidler | 756 148 | 412 |
| | -250 | -268 |
| Kortsiktig gjeld | 457 | 636 |
| | | 549 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 505 691 | 776 |

**NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929**

RESULTATREGNSKAP

| | Not e | Regnsk ap | Regns kap | Budsjet t | Budsjet t |
|-------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2024 |
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| | | 2 131 | 1 762 | 1 964 | 2 280 |
| Kapitalkostnader | | 176 | 422 | 916 | 000 |
| | | 2 547 | 2 195 | 2 554 | 2 561 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 242 | 787 | 084 | 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 21 531 | 7 378 | 0 | 30 000 |
| Andre inntekter | 3 | 91 684 | 79 668 | 50 000 | 60 000 |
| | | 4 791 | 4 045 | 4 569 | 4 931 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 633 | 255 | 000 | 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -10 575 | -8 460 | -8 460 | -10 575 |
| Styrehonorar | 5 | -75 000 | -60 000 | -60 000 | -75 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 837 | -9 652 | -10 000 | -3 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -79 140 | -76 085 | -80 000 | -84 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 038 | -15 863 | -15 000 | -15 000 |
| | | -480 | -551 | -313 | -230 |
| Drift og vedlikehold | 8 | 708 | 638 | 000 | 000 |
| | | -221 | -203 | -217 | -232 |
| Forsikringer | | 494 | 119 | 000 | 500 |
| | | -292 | -245 | -290 | -339 |
| Kommunale avgifter | 9 | 355 | 481 | 500 | 770 |
| | | -561 | -582 | -590 | -505 |
| Energi/fyring | 10 | 780 | 824 | 000 | 000 |
| | | -117 | -205 | -120 | -117 |
| TV-anlegg/bredbånd | | 648 | 456 | 000 | 648 |
| | | -152 | | | |
| Andre driftskostnader | 11 | 059 | -92 467 | -96 050 | -90 800 |
| | | -2 008 | -2 051 | -1 800 | -1 703 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 634 | 045 | 010 | 793 |
| | | 2 782 | 1 994 | 2 768 | 3 227 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 999 | 210 | 990 | 207 |
| | | 1 848 | 488 | | |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 066 | 221 | 0 | 0 |



11

Normannsgata 4 Borettslag

| | | | | | |
|------------------------------------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|
| DRIFTSRESULTAT | | 4 631 | 2 482 | 2 768 | 3 227 |
| | | 065 | 431 | 990 | 207 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 25 238 | 22 405 | 0 | 0 |
| | | -1 870 | -1 114 | -1 520 | -2 124 |
| Finanskostnader | 13 | 887 | 614 | 000 | 000 |
| | | -1 845 | -1 092 | -1 520 | -2 124 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 649 | 209 | 000 | 000 |
| <hr/> | | | | | |
| ÅRSRESULTAT | | 2 785 | 1 390 | 1 248 | 1 103 |
| | | 416 | 222 | 990 | 207 |

Overføringer:

| | | | |
|-----------------------|--|-------|-------|
| | | 2 785 | 1 390 |
| Til annen egenkapital | | 416 | 222 |

NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 567 816, KUNDENR. 5929

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 73 357 | 73 344 |
| | | 125 | 000 |
| Tomt | | 14 506 | 14 506 |
| | | 000 | 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 87 863 | 87 850 |
| | | 125 | 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 18 043 | 4 047 |
| Kundefordringer | 15 | 0 | 34 602 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 224 766 | 194 802 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 36 597 | 58 508 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 445 717 | 496 034 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 10 084 | 10 029 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 20 941 | 20 390 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 756 148 | 818 412 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 88 619 | 88 668 |
| | | 273 | 412 |

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Vedlegg 1

17 av 29

Årsrapport 2023.pdf



| | | | |
|---------------------------------|----|---------------|---------------|
| Innskutt egenkapital 43 * 5 000 | | 215 000 | 215 000 |
| | | 13 400 | 10 615 |
| Annen egenkapital | 17 | 873 | 457 |
| SUM EGENKAPITAL | | 13 615 | 10 830 |
| | | 873 | 457 |

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|---------------|---------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 36 352 | 39 176 |
| | | 243 | 719 |
| Borettsinnskudd | 19 | 38 340 | 38 340 |
| | | 000 | 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 60 700 | 52 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 74 752 | 77 569 |
| | | 943 | 319 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 63 088 | 59 135 |
| Leverandørgjeld | | 124 610 | 153 629 |
| Påløpte renter | | 32 443 | 24 095 |
| Påløpte avdrag | | 30 316 | 31 777 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 250 457 | 268 636 |

| | | | |
|---------------------------------|--|---------------|---------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 88 619 | 88 668 |
| | | 273 | 412 |

| | | | |
|---------------|----|--------|----------|
| Pantstillelse | 21 | 96 600 | 0 96 600 |
| | | 00 | 00 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.03.2024

Styret i Normannsgata 4 Borettslag

Irmelin Stødle /s/

Julia
Alopæus /s/

Marie Karlsrud /s/

Jannik A Ildhusøy Weum /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|-----------------|---------|
| | 1 414 |
| Felleskostnader | 032 |
| Balkonglån | 218 322 |
| Garasje | 283 200 |
| Fjernvarme | 549 288 |
| Tv/ internett | 117 648 |
| MC-plass | 23 400 |
| Eiendomsskatt | 1 052 |



| | |
|--------------------------------------|--------------|
| | 2 068 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 086 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 63 090 |
| | -2 131 |
| Overført til kapitalkostnader | 176 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 606 |
| | 942 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Garasje | -36 300 |
| MC-plass | -23 400 |
| | 2 547 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 242 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|---------------|
| Fakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring) | 76 609 |
| Nøkler | 1 000 |
| Nettinnbetalinger | 1 500 |
| Utleie | 12 575 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 91 684 |

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 837.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 038 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 038 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -50 514 |
|-----------------------------|---------|



| | |
|-----------------------------------|-------------|
| | -151 |
| Drift/vedlikehold VVS | 696 |
| Drift/vedlikehold elektro | -54 238 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 646 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -92 261 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -6 428 |
| | -100 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | 152 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -2 773 |
| | -480 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | 708 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Eiendomsskatt | -1 052 |
| | -166 |
| Vann- og avløpsavgift | 752 |
| | -124 |
| Renovasjonsavgift | 551 |
| | -292 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | 355 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------|
| | -144 |
| Elektrisk energi | 865 |
| | -416 |
| Fjernvarme | 915 |
| | -561 |
| SUM ENERGI / FYRING | 780 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---------|
| Container | -10 348 |
| Lyspærer og sikringer | -9 570 |
| Vaktmestertjenester | -37 260 |
| Renhold ved firmaer | -32 834 |
| Andre fremmede tjenester (avtale borttauing, IN-adm.) | -13 646 |
| Andre kontorkostnader | -1 338 |
| Kontingenter | -2 900 |
| Gaver | -595 |
| Bank- og kortgebyr | -2 908 |
| Velferdskostnader | -5 999 |
| Konstaterte tap | -59 |
| Avsetning tap på fordringer | -34 602 |



| | |
|----------------------------------|---------------------|
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -152 059 |
|----------------------------------|---------------------|

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 664 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 551 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 945 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 20 078 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 25 238 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (garasjelån) | -275 479 |
| | -1 535 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (IN-lån) | 280 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (balkonglån) | -40 070 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -19 459 |
| Renter på leverandørgjeld | -599 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 870 887 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|--|-----------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2008 | 73 284 000 |
| Tilgang 2022 (kjøp av ladestasjoner i garasjeanlegg) | 60 000 |
| Tilgang i år (kjøp av ladestasjon i garasjeanlegg) | 13 125 |
| SUM BYGNINGER | 73 357 125 |

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.231/bnr.22

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

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

| | |
|----------------------------|----------|
| Kundefordringer | 34 602 |
| Tap på krav | -34 602 |
| SUM KUNDEFORDRINGER | 0 |

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto | 11 311 |
| Avsatt utfakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring) | 25 286 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 36 597 |

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|---------------|
| | 4 295 |
| Opptjent egenkapital | 393 |
| | 8 297 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 506 |
| | 1 848 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 066 |
| | -1 040 |
| Reduksjon EK fra IN | 092 |
| | 13 400 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 873 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (Garasjelån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 33 år.

| | |
|---------------------|---------|
| | -6 000 |
| Opprinnelig 2016 | 000 |
| Nedbetalt tidligere | 478 590 |
| Nedbetalt i år | 103 231 |
| | -5 418 |
| | 179 |

Handelsbanken (Balkonglån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 8 år.

| | |
|---------------------|---------|
| | -1 779 |
| Opprinnelig 2019 | 412 |
| Nedbetalt tidligere | 911 386 |
| Nedbetalt i år | 184 223 |
| | -683 |
| | 803 |

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,39 %. Løpetiden er 5 år.

| | |
|---------------------|--------|
| | -500 |
| Opprinnelig 2022 | 000 |
| Nedbetalt tidligere | 46 842 |
| Nedbetalt i år | 93 060 |



| | | |
|---|---------|----------------|
| | | -360 |
| | | 098 |
| Handelsbanken (IN-lån) | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 33 år. | | |
| | -43 450 | |
| Opprinnelig 2016 | 000 | |
| | 2 818 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 369 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 595 896 | |
| | 8 297 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 506 | |
| | 1 848 | |
| Nedbetalt i år, IN | 066 | |
| | | -29 890 |
| | | 163 |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1. | | |
| | | -36 352 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | 243 |
| NOTE: 19 | | |
| BORETTSINNSKUDD | | |
| | | -38 340 |
| Opprinnelig 2008 | | 000 |
| | | -38 340 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | | 000 |
| NOTE: 20 | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | |
| Depositum garasjer | | -60 700 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | -60 700 |
| NOTE: 21 | | |
| PANTSTILLELSE | | |
| Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: | | |
| | | 38 340 |
| Borettsinnskudd | | 000 |
| | | 36 352 |
| Pantelån | | 243 |
| Påløpte avdrag | | 30 316 |
| | | 9 105 |
| Beregnete IN-forpliktelser | | 480 |
| | | 83 828 |
| TOTALT | | 039 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:



19

Normannsgata 4 Borettslag

| | |
|---------------|---------------|
| Bygninger | 73 357 |
| | 125 |
| Tomt | 14 506 |
| | 000 |
| TOTALT | 87 863 |
| | 125 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88914601. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|------|----------------------------------|
| 2018 | Oppgradering takterrasse |
| 2018 | Balkongutbygging |
| 2012 | Oppgradert svalganger og trapper |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 15.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 22.04.24

Selskapsnummer: 5929 Selskapsnavn: Normannsgata 4 Borettslag

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>Eirik Skarå fra Obos foreslås valgt som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Det innstilles på at Irmelin Stødle signerer protokoll.</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

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 78.525.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Julia Alopeus

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Anette Eggan Laskemoen
 Charlotte Lorentzen
 Hanne Mathisen
 Petter Johnsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- David Sidi John Bakke
 Marius Haraldsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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