



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2023

### 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, 29.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 533 476	4 704 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 533 476</b>	<b>4 704 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 982 585	1 897 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 051 045</b>	<b>1 966 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 482 431</b>	<b>2 738 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 405	21 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 405</b>	<b>21 961</b>
Annen finanskostnad		1 114 614	705 258
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 114 614</b>	<b>705 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 092 209</b>	<b>-683 297</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 390 222	2 055 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 850 000	87 790 000
Sum varige driftsmidler		87 850 000	87 790 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 850 000	87 790 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 602	34 602
Andre fordringer		257 357	242 008
Sum fordringer		291 959	276 610
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 453	479 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 453	479 075
Sum omløpsmidler		818 412	755 686
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 668 412</b>	<b>88 545 686</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 615 457	9 225 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 615 457</b>	<b>9 225 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 830 457</b>	<b>9 440 235</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 176 719	40 390 055
Øvrig langsiktig gjeld		38 392 600	38 396 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 569 319</b>	<b>78 786 155</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 569 319</b>	<b>78 786 155</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 872	172 340
Leverandørgjeld		153 629	121 616
Annen kortsiktig gjeld		59 135	25 339
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>268 636</b>	<b>319 295</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 837 955</b>	<b>79 105 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 668 412</b>	<b>88 545 686</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367856

**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: 01.01.2022 - 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2023

**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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 990 567 816  
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 533 476	4 704 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 533 476</b>	<b>4 704 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 982 585	1 897 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 051 045</b>	<b>1 966 099</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 482 431</b>	<b>2 738 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 405	21 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 405</b>	<b>21 961</b>
Annen finanskostnad		1 114 614	705 258
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 114 614</b>	<b>705 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 092 209</b>	<b>-683 297</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 390 222	2 055 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>



Organisasjonsnr: 990 567 816  
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 850 000	87 790 000
Sum varige driftsmidler		87 850 000	87 790 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		87 850 000	87 790 000
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 602	34 602
Andre fordringer		257 357	242 008
Sum fordringer		291 959	276 610

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		526 453	479 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 453	479 075

<b>Sum omløpsmidler</b>		818 412	755 686
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		88 668 412	88 545 686
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	10 615 457	9 225 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 615 457</b>	<b>9 225 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 830 457</b>	<b>9 440 235</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 176 719	40 390 055
Øvrig langsiktig gjeld	38 392 600	38 396 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>77 569 319</b>	<b>78 786 155</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>77 569 319</b>	<b>78 786 155</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 872	172 340
Leverandørgjeld	153 629	121 616
Annen kortsiktig gjeld	59 135	25 339
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>268 636</b>	<b>319 295</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>77 837 955</b>	<b>79 105 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>88 668 412</b>	<b>88 545 686</b>



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 2023

Normannsgata 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 16. april 2023

Selskapsnummer: 5929





## 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 12. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 23:00.

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 avgi 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

Irmelin Stødle er valgt.

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

David Sidi Bakke og Jannik Weum er valgt.

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 og årsregnskap.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

### Styrets innstilling

Styret foreslår en økning i godtgjørelsen basert på veiledende satser for borettslag av vår størrelse. Obos har gitt en oversikt hvor det er angitt en gjennomsnittspris pr. boenhet. Styret har ikke lagt seg helt opp til dette nivået, men foreslår likevel en økning i år. Det er utfordrende å finne kandidater til styret, og noe honorar for arbeidet er både nødvendig og rimelig med tanke på den arbeidsinnsatsen og tiden som legges ned. Beløpet ble sist justert i 2019.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styret består av 1 leder og 3 styremedlemmer, samt 2 vararepresentanter.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irmelin Stødle

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jannik Weum
- Marie Karlsrud

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- David Bakke
- Hans Marius Haraldsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Irmelin Stødle	Normannsgata 4
Styremedlem	Julia Alopæus	Normannsgata 4
Styremedlem	Anne Hellandris	Normannsgata 4
Styremedlem	Marie Karlsrud	Normannsgata 4
Varamedlem	David Sidi John Bakke	Normannsgata 4
Varamedlem	Jannik A Ildhusøy Weum	Normannsgata 4

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo og e-post: [normannsgt4@styrommet.no](mailto:normannsgt4@styrommet.no).

#### Vibbo

Alle beboere anbefales å logge seg inn på Vibbo.no og å laste ned Vibbo-appen. Her finner du informasjon om borettslaget og ditt boforhold, samt kontaktinformasjon til styret. Vibbo gir deg også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Det er også på denne plattformen det legges ut nyheter fra styret.

### 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 (borett), 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID

Ved årsmøte 2022 stilte 3 av 4 medlemmer i styret til gjenvalg. Det ble valgt inn ett nytt styremedlem på forrige årsmøte, og i perioden har styret bestått av 4 medlemmer og 2 vara, alle bosatt i Normannsgata. Det har ikke vært utskiftninger i styreperioden.

Styret har også i denne perioden jobbet videre med å gjøre oss kjent med oppgaver og forhold i bygget for å kunne følge opp drift av borettslaget på en best mulig måte. Vi har fokusert på å identifisere og dokumentere løpende driftsoppgaver og utarbeide gode rutinebeskrivelser for å håndtere disse. Alt er også blitt lagret på styrets plattform for fremtiden.

Styret har etablert en god intern fordeling av oppgaver og funnet en arbeidsform som fungerer godt. Det er satt opp årlig plan for styremøter og dugnader. Vi møtes jevnlig og har gode rutiner for håndtering av fortløpende saker. Det er i 2022 avholdt 11 styremøter, både digitale og fysiske.

## Vibbo

Styret har i perioden hatt som mål å etablere Vibbo som en mer aktiv og levende informasjonskanal hvor det meste av kommunikasjonen mellom beboere og styret foregår. Styret har lagt ut relevant/viktig informasjon fortløpende på Vibbo og vi har tatt meldingsfunksjonen mer i bruk. Muligheten for beboerne til selv å bruke Vibbo til oppslag og kommunikasjon dere imellom er også litt mer i bruk, Vi oppfordrer alle til å bruke denne funksjonen aktivt, f.eks. ved nabovarsler o.l. fremfor at det brukes lapper/oppslag i oppgangene.

Borettslagets offisielle hjemmeside ble etter nyttår gjort «hvilende» og besøkende på denne siden blir nå loset videre til Vibbo. Styret har brukt ressurser på å overføre viktig informasjon fra hjemmesiden til Vibbo. Målet er at nettsiden stenges ned i løpet av 2023. Styret vil også gjøre en vurdering i forhold til Facebook-siden da den er svært lite i bruk.

## Bygning og utbedringer

Styret har fortløpende håndtert vedlikehold og annen opprydning i bygget ved behov. Blant annet er det gjennomført vask av garasjen, opprydning i teknisk rom og fellesarealer. Årlige opprydninger avdekker at det hoper seg opp med uvedkommende gjenstander i fellesarealer. Dette er et gjentagende problem, og det medfører ekstra kostnader for borettslaget ved fjerning. Vi minner alle om å følge husordensreglene og ikke hensette uvedkommende gjenstander i fellesarealer uten etter avtale med styret. På bakgrunn av behov og etterspørsel ble det i fjor satt opp et ekstra sykkelstativ i garasjen for å unngå at sykler tar opp plass i garasjen som er ment for biler.

I forrige periode ble det vedtatt utskifting av utelampene i gården, både i svalganger, takterrasse og utvendig på byggets fasade. Grunnet forsinkelser i levering av lamper ble arbeidet utsatt, men ble endelig ferdigstilt høsten 2022.

## Vaktmestertjenester

Styret har avtale med Komplette drift som ivaretar vaktmesteroppgaver i bygget. Komplette er også behjelpelig med annet forefallende arbeid i bygget ved behov, f.eks. bortkjøring av søppel, høytrykksspyling av uteområder/garasje, samt småreparasjoner i bygget det er behov for.

**Fjernvarmeanlegget**

Høsten 2022 ble det gjennomført service og noen utbedringer på fjernvarmeanlegget i bygget, herunder sjekk av radiatorer i leilighetene for de som hadde meldt fra innen fristen. Arbeidet ble gjennomført av Metro rør AS. For å forlenge levetiden på anlegget vårt ble vi anbefalt å installere en filterstasjon for å rense vannet i anlegget og en vakumpumpe, for å forhindre luft i systemet. Vannkvalitet og luft er to viktige forhold som påvirker anleggets levetid. Styret vedtok å installere filterstasjon i første omgang, og har fått nødvendig opplæring for å kunne gjennomføre filterskift. Det er ventet at filterskifter må gjennomføres 1-2 ganger pr. år på sikt, men litt hyppigere nå i starten. Styret har planer om å følge opp anbefalingen og installere vakumpumpe i anlegget i kommende periode for å fordele kostnadene.

**Garasjen**

Ferdigstillelse av ladeanlegget i garasjen, vedtatt og igangsatt av forrige styre, tok lenger tid enn forventet og har vært en pågående sak i forrige periode, men ble endelig ferdigstilt sommeren 2022. Gjennom en tilskuddsordning for ladeanlegg i Oslo kommune, fikk borettslaget en støtte etter søknad på cirka 48.000 fra kommunen når anlegget var ferdigstilt. Anlegget er nå tilrettelagt med infrastruktur for videre utbygging av ladebokser, og styret vurderer fortløpende behov for å supplere ut fra pågang på utleie av parkeringsplasser i garasjen.

Det er gjort et arbeid med å registrere alle leietakere til parkeringsplasser med tilhørende lader, slik at borettslaget kan få inntekter av den strømmen som brukes i garasjen. Styret vedtok i perioden å differensiere leieprisene for parkering i garasjen avhengig av om leier bor i bygget eller er eksternt. Per i dag betaler interne leiere 1200,- pr. mnd. for plass, mens eksterne leietaker betaler 1500,- pr. mnd. Ved ledig kapasitet leies plasser ut for korttidsleie til beboere etter forespørsel.

Utleie av parkeringsplasser i garasjen fungerer bra. Vi har annonser ute ved ledige plasser, og mottar jevnlig forespørsler. Per i dag er alle bilplasser leid ut, mens går noe tregere å få leid ut MC-plasser. Utleie gir nødvendig inntekt til borettslaget for betjening av garasjelånet, men priser vurderes fortløpende opp mot borettslagets kostnader for drift av garasjen.

**Helse, miljø og sikkerhet i borettslaget**

Borettslaget er pålagt å følge opp HMS-arbeid og sikkerhet i borettslaget. Styret har i perioden arbeidet med å etablere rutiner for internkontroll og sette dette i system. Internkontroll innebærer at styret skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Obos har en egen modul vi har valgt å ta i bruk. HMS-arbeid er et kontinuerlig arbeid som vi vil fortsette å prioritere neste periode.

Borettslaget har i denne forbindelse fornyet vår avtale med Aktiv Brannvern, som følger opp kontroll av brannsikkerheten i bygget, herunder kontroll av brannslukningsutstyr. Det er opprettet eget tema for HMS på Vibbo med aktuell informasjon for beboerne, som alle oppfordres til å gjøre seg kjent med. Alle leilighetene fikk utdelt nytt batteri til røykvarsler til jul, hvor det var vedlagt informasjon om brannforebygging/sikkerhet.

**Dugnader og sommerfest**

Styret har gjennomført en vellykket dugnad i mai og september med bra oppmøte. Da ble svalganger feiet, heisrom på takterrassen ble ryddet, det ble lukt og ryddet i bakgården, vasket i inngangspartiet og plantet blomster i kasser i bakgård og på takterrassen. De runde sittegruppene ble slipt og beiset i høst. De resterende møblene vil tas på dugnad til våren. Styret ønsker å videreføre dugnader to ganger i året – vår og høst. Dugnader er fin møteplass for beboerne og gir anledning til å bli kjent. Vi håper at flere vil stille opp på



dugnader fremover nå når pandemien er lagt bak oss. I juni 2022 arrangerte styret sommerfest i borettslaget. Beboerne ble invitert til å ta med mat og drikke og ta turen opp på takterrassen. Styret stilte med litt snacks, musikk og en quiz. Det ble et hyggelig arrangement, og vi ønsker å gjenta dette i 2023 og håper på bra oppmøte.

### **Diverse arbeid, hendelser og henvendelser**

Styret har håndtert henvendelser fra beboerne og samarbeidspartnere fortløpende. Vi har hatt som mål å besvare henvendelser fra dere så raskt som mulig. Der det har vært behov har vi koblet inn forsikringsselskap eller håndverkere for å utbedre feil eller skader.

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

Vi har også en del arbeid i forbindelse med ulike skader som oppstår i bygget eller i leilighetene. Dette er skader som meldes forsikringsselskapet og som fortløpende må håndteres. Per i dag er det 3 pågående saker.

Av litt mer omfattende saker som har hatt konsekvenser for beboerne, kan det trekkes frem arbeid i forbindelse med innbrudd i bodene i april i 2022, driftsstans av heisen i desember på grunn av skadet komponent, samt frost og kondensansamling i trappegang i vinter.

Styret har også i denne perioden diskutert oppgradering av både takterrasse og bakgård som vi vet har vært oppe på møter tidligere. Det ble som nevnt under dugnad i fjor startet med å beise møblene på takterrassen, og det er ønskelig å male og skifte ut taket på pergolaen kommende periode. Styret vil vurdere om dette kan utføres gjennom dugnad. Vi ønsker at utearealene skal være trivelig og innbydende, men dette må også vurderes opp mot kostnader og hvor mye midler borettslaget kan, eller skal bruke til formålet. Enkle grep som beplantning og innkjøp av blomster/blomsterkasser/solsenger anser vi å være innenfor av hva styret kan vedta. Vi ønsker derfor innspill fra dere velkommen. Større arbeider bør meldes inn som forslag til årsmøte, slik at alle beboere kan være med å bestemme.

### **Kostnadsøkning**

Siden forrige årsmøte har vi vært inne i en periode med sterk prisvekst og strømpriser som har skutt i været. Dette har medført kostnadsøkning for borettslaget både når det gjelder pris på tjenester, service og reparasjoner, i tillegg til renteoppgang på borettslagets lån. Pris- og renteoppgang medførte behov for en større økning i felleskostnadene i 2022, samt økt beløp for innkreving til fjernvarme fra beboerne. I fjor fikk også borettslaget uventede kostnader som følge av to store prosjekter som var igangsatt av tidligere styre. På bakgrunn av dette, og etter anbefaling av forretningsfører var vi nødt til å oppta et kortsiktig lån på 500.000 for å bedre likviditeten til borettslaget.

Styret følger fortløpende med på utviklingen. Det ingenting som tyder på at den sterke prisveksten vi har opplevd de siste par årene vil avta med det første. Styret vil derfor fortløpende vurdere økning i 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 styret at det ikke vil være rom for å igangsette større prosjekter i kommende periode, uten at felleskostnadene øker eller at det må opptas lån. Eventuelle behov for større prosjekter må i så fall planlegges og kostnadsberegnes. Det foreligger ikke per i dag planer om noen større prosjekter for borettslaget i kommende periode.

**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 på kr 1 390 222 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 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen på kr 488 221. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 902 001.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 549 776 viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

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

**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%.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien har økt med ca kr 18 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsgata 4 Borettslag.

**Lån**

Normannsgata 4 Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Med bakgrunn i den generelle prisveksten vi opplever i samfunnet, vil styret fortløpende vurdere behov for økning av felleskostnader. Dette vil i så fall varsles i henhold til vedtektene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZEWUJ-EU2BD-LE2TN-KDEP4-ZNND3-XF38Y



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>436 390</b>	<b>914 174</b>	<b>436 390</b>	<b>549 776</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 390 222	2 055 285	591 990	1 248 990
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-60 000	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-488 221	-1 227 183	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 225 115	-1 318 836	-1 339 000	-1 121 000
Økning annen langsiktig gjeld		0	24 300	0	0
Red. annen langs. gjeld		-3 500	-11 350	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>113 386</b>	<b>-477 784</b>	<b>-747 010</b>	<b>127 990</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>549 776</b>	<b>436 391</b>	<b>-310 620</b>	<b>677 766</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		818 412	755 686		
Kortsiktig gjeld		-268 636	-319 295		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>549 776</b>	<b>436 391</b>		



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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 762 422	1 555 573	1 525 716	1 964 916
Innkrevde felleskostnader	2	2 195 787	1 843 912	2 210 284	2 554 084
Ladeinntekter EL-bil		7 378	2 834	0	0
Andre inntekter	3	79 668	75 180	0	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 045 255</b>	<b>3 477 499</b>	<b>3 736 000</b>	<b>4 569 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 652	-8 523	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 085	-73 940	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-15 863	-14 239	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-551 638	-522 598	-740 000	-313 000
Forsikringer		-203 119	-190 999	-202 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-245 481	-236 163	-242 500	-290 500
Energi/fyring	10	-582 824	-513 756	-590 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 456	-236 448	-201 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-92 467	-100 975	-100 050	-96 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 051 045</b>	<b>-1 966 099</b>	<b>-2 241 010</b>	<b>-1 800 010</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 994 210</b>	<b>1 511 399</b>	<b>1 494 990</b>	<b>2 768 990</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		488 221	1 227 183	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 482 431</b>	<b>2 738 582</b>	<b>1 494 990</b>	<b>2 768 990</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	22 405	21 961	0	0
Finanskostnader	13	-1 114 614	-705 258	-903 000	-1 520 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 092 209</b>	<b>-683 297</b>	<b>-903 000</b>	<b>-1 520 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 390 222</b>	<b>2 055 285</b>	<b>591 990</b>	<b>1 248 990</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 390 222	2 055 285		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	73 344 000	73 284 000
Tomt		14 506 000	14 506 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>87 850 000</b>	<b>87 790 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 047	8 146
Kundefordringer		34 602	34 602
Forskuddsbetalte kostnader		194 802	194 733
Andre kortsiktige fordringer	15	58 508	39 129
Driftskonto OBOS-banken		496 034	18 777
Driftskonto OBOS-banken II		10 029	10 013
Sparekonto OBOS-banken		20 390	450 286
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>818 412</b>	<b>755 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 668 412</b>	<b>88 545 686</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 5000		215 000	215 000
Annen egenkapital	16	10 615 457	9 225 235
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 830 457</b>	<b>9 440 235</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 176 719	40 390 055
Borettsinnskudd	18	38 340 000	38 340 000
Annen langsiktig gjeld	19	52 600	56 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>77 569 319</b>	<b>78 786 155</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 135	25 339
Leverandørgjeld		153 629	121 616
Påløpte renter		24 095	66 395
Påløpte avdrag		31 777	105 945
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>268 636</b>	<b>319 295</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 668 412</b>	<b>88 545 686</b>
Pantstillelse	20	96 600 000	132 255 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4. mars 2023

Styret i Normannsgata 4 Borettslag

Irmelin Stødle/s/

Julia Alopæus/s/

Anne Hellandris/s/

Marie Karlsrud/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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 andelseierne 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**

Felleskostnader	1 178 356
Balkonglån	209 534
Garasje	271 200
Fjernvarme	368 072
Tv/ internett	201 025
MC-plass	23 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 681 971
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	80 451
Overført til kapitalkostnader	-1 762 422
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 251 587</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-36 600
MC-plass	-19 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 195 787</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Fakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring)	75 548
Nøkler	750
Utleie	3 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>79 668</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 652.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 863
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 863</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-259 461
Drift/vedlikehold VVS	-25 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 660
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-215 803
Kostnader dugnader	-2 151
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-551 638</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-135 259
Renovasjonsavgift	-110 222
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-245 481</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-124 535
Fjernvarme	-458 289
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-582 824</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 679
Vaktmestertjenester	-35 690
Renhold ved firmaer	-32 688
Andre fremmede tjenester (avtale borttauing, IN-adm.)	-11 244
Andre kontorkostnader	-1 415
Kontingenter	-2 650
Bankgebyr	-2 989
Velferdskostnader	-4 113
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-92 467</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	511
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 361
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 593
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 405</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (garasjelån)	-156 125
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (IN-lån)	-914 042
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (balkonglån)	-27 590
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-16 857
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 114 614</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	73 284 000
Tilgang i år (kjøp av ladestasjoner i garasjeanlegg)	60 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 344 000</b>

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	30 940
Avsatt utfakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring)	27 568
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>58 508</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 983 208
Egenkapital fra IN tidligere	7 809 285
Egenkapital fra IN 2022	488 221
Reduksjon EK fra IN	-665 257
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>10 615 457</b>

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (Garasjelån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,14 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	335 081	
Nedbetalt i år	143 509	
		-5 521 410

Handelsbanken (Balkonglån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,14 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2019	-1 779 412	
Nedbetalt tidligere	725 002	
Nedbetalt i år	186 384	
		-868 026

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,64 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	46 842	
		-453 158

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,14 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2016	-43 450	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 969 989	
Nedbetalt tidligere, IN	848 380	
Nedbetalt i år, IN	7 809 285	
	488 221	
		-32 334
		125

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-39 176**  
**719**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

	-38 340
Opprinnelig 2008	000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-38 340</b>
	<b>000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-52 600
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-52 600</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	38 340
Borettsinnskudd	000
	39 176
Pantelån	719
Påløpte avdrag	31 777
Beregnete IN-forpliktelser	7 632 249
<b>TOTALT</b>	<b>85 180</b>
	<b>745</b>

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

	73 344
Bygninger	000
	14 506
Tomt	000
<b>TOTALT</b>	<b>87 850</b>
	<b>000</b>



## Annent 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. Andelseier plikter deretter snarest å melde skaden til styret, og om nødvendig direkte til forsikringsselskap.

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.

### Parkering

Borettslaget har garasjeplasser og MC-plasser som leies ut etter venteliste. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med garasjeansvarlig på [garasje@normannsgata4.no](mailto:garasje@normannsgata4.no). Garasjeanlegget har ikke gjesteparkering.

### 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 [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 12.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 16.04.23

**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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Irmelin Stødle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>David Sidi Bakke og Jannik Weum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**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 kr 75 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Irmelin Stødle

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Jannik Weum

Marie Karlsrud

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

David Bakke

Hans Marius Haraldsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.