



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 360 658
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 396 666	7 994 364
Sum inntekter		9 396 666	7 994 364
Kostnader			
Lønnskostnad		137 223	136 920
Annen driftskostnad		2 778 169	2 863 678
Sum kostnader		2 915 392	3 000 598
Driftsresultat		6 481 274	4 993 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 373	2 577
Sum finansinntekter		13 373	2 577
Annen finanskostnad		513 346	379 061
Sum finanskostnader		513 346	379 061
Netto finans		-499 973	-376 484
Ordinært resultat før skattekostnad		5 981 301	4 617 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 981 301	4 617 282
Årsresultat		5 981 301	4 617 282
Totalresultat		5 981 301	4 617 282
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 981 301	4 617 282
Sum overføringer og disponeringer		5 981 301	4 617 282



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 200 000	160 200 000
Sum varige driftsmidler		160 200 000	160 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		344 458	341 598
Sum finansielle anleggsmidler		344 458	341 598
Sum anleggsmidler		160 544 458	160 541 598
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71 502	-40 027
Andre fordringer		6 000	96 373
Sum fordringer		77 502	56 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 516 455	3 252 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 516 455	3 252 116
Sum omløpsmidler		1 593 957	3 308 462
SUM EIENDELER		162 138 415	163 850 060



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		90 346 650	84 365 349
Sum opptjent egenkapital		90 346 650	84 365 349
Sum egenkapital		90 661 650	84 680 349
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 022 853	44 737 808
Øvrig langsiktig gjeld		32 040 000	32 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		71 062 853	76 777 808
Sum langsiktig gjeld		71 062 853	76 777 808
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 041 074
Leverandørgjeld		121 492	53 011
Skyldige offentlige avgifter		19 614	
Annen kortsiktig gjeld		272 806	297 818
Sum kortsiktig gjeld		413 912	2 391 903
Sum gjeld		71 476 765	79 169 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 138 415	163 850 060



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467658

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 360 658
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 992 360 658
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 396 666	7 994 364
Sum inntekter		9 396 666	7 994 364
Kostnader			
Lønnskostnad		137 223	136 920
Annen driftskostnad		2 778 169	2 863 678
Sum kostnader		2 915 392	3 000 598
Driftsresultat		6 481 274	4 993 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 373	2 577
Sum finansinntekter		13 373	2 577
Annen finanskostnad		513 346	379 061
Sum finanskostnader		513 346	379 061
Netto finans		-499 973	-376 484
Ordinært resultat før skattekostnad		5 981 301	4 617 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 981 301	4 617 282
Årsresultat		5 981 301	4 617 282
Totalresultat		5 981 301	4 617 282
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 981 301	4 617 282
Sum overføringer og disponeringer		5 981 301	4 617 282



Organisasjonsnr: 992 360 658
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		160 200 000	160 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		344 458	341 598
Sum anleggsmidler		160 544 458	160 541 598
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		71 502	-40 027
Sum fordringer		6 000	96 373
Sum fordringer		77 502	56 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 516 455	3 252 116
Sum omløpsmidler		1 516 455	3 252 116
Sum omløpsmidler		1 593 957	3 308 462
SUM EIENDELER		162 138 415	163 850 060
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	90 346 650	84 365 349
Sum opptjent egenkapital	90 346 650	84 365 349
Sum egenkapital	90 661 650	84 680 349
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 022 853	44 737 808
Øvrig langsiktig gjeld	32 040 000	32 040 000
Sum annen langsiktig gjeld	71 062 853	76 777 808
Sum langsiktig gjeld	71 062 853	76 777 808
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		2 041 074
Leverandørgjeld	121 492	53 011
Skyldige offentlige avgifter	19 614	
Annen kortsiktig gjeld	272 806	297 818
Sum kortsiktig gjeld	413 912	2 391 903
Sum gjeld	71 476 765	79 169 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	162 138 415	163 850 060



Organisasjonsnr: 992 360 658
NORMANNSLØKKA 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

Normannsløkka Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 5867





Velkommen til årsmøte i Normannsløkka 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.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:00, Nabolagshuset Petersborg, Sigurd Holsvei 35 0655 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Normannsløkka 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

Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.



Sak 4

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 5

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.

Vedlegg

1. 5867 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Verv på valg:

2 styremedlemmer.

2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Teigland	Bjøllebotn 154
Styremedlem	Jan Henry Blix	Ensjøveien 6 B
Styremedlem	Olav Hermansen	Ensjøveien 6 B
Varamedlem	Liv Ovedie Hay	Ensjøveien 6 B
Varamedlem	Jørn Emil Stensby	Ensjøveien 6 B

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Normannsløkka Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Normannsløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360658, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 31

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.

Normannsløkka 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

Styrets arbeid i perioden 2022 – 2023.

I perioden 2022 – 2023 har det vært avholdt 9 styremøter der alle styremedlemmene og varamedlemmene har vært innkalt. Det har vært god deltagelse.

Styret har behandlet alle saker i fellesskap og protokoller fra vedtak er lagret i styrerommet.no

To styremedlemmer har deltatt på styrekurs i regi av OBOS.

Vaktmester Andersen utfører vaktmesteroppgaver og har ukentlig tilsyn med tekniske anlegg ute og inne. Vernerunde er utført sammen med styret.

Garasjedør er vedlikeholdt av styret, skifting av løpehjul/trinser , justeringer etc.

Kum utenfor inngangsdør i 6A fryser igjen om vinteren og skaper store isdannelse i gangarealet.

Styret har forberedt for å legge varmekabel i kum/rør med å grave opp for strømtilførsel med mere. Varmekabelen monteres våren 2023 og skal være klar til neste vinter.

Bommen til borettslaget har blitt flyttet innover 5 m for å hindre at større biler med varelevering til beboerne ikke stenger for oppkjørselen til garasjen.

Hoved brannvarslingssentral er skiftet i forbindelse med årlig inspeksjon.

Nødlysanlegget vil bli noe oppdatert / skifting av batterier i 2023.

Flere lysarmaturer er defekte og er/vil bli skiftet ut til ledlysarmaturer.

Lysrør som inneholder forbudte stoffer vil ikke lenger produseres og utskifting til ledlysarmaturer er nødvendig.

Ingen andre større vedlikehold er avdekket i perioden.

Det er også i denne perioden utfordringer med at noen beboere ikke klarer å legge søppelet opp i riktige søppelcontainere og noen som ikke forstår at sykkelrom ikke er til for dumping av søppel og hensetting av møbler etc.

Dugnad er avholdt våren 2022. Beboerne fylte selv opp innleid container med div avfall, og styret samlet noen av beboerne for arbeidsinnsats på forskjellige områder av fellesarealet. Grilling og hygge for voksne og barn ved det nye engangsgrillbordet styret har fått bygget i betong.

Medlemmer i styret har utført klipping av hekker og gjort annet hagearbeid.



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.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr. 7 291 743.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 2 915 392.

Finanskostnader i 2022 var til sammen kr. 513 346.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 5 981 301 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. 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) på kr. 1 180 045 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsløkka Borettslag.

Lån

Normannsløkka Borettslag har lån i Husbanken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

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 Normannsløkka Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Normannsløkka 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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.

Pennco Dokumentnøkkel: UZKJY-BCNSK-LB7KG-JG718-SZF7V-4KG7H



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: UZKJY-BCNSK-LB7KG-JG718-5ZF7V-4KG7H



NORMANNSLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 992 360 658, KUNDENR. 5867

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	916 559	1 043 664	1 043 664	916 559
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 981 301	4 617 282	3 735 522	3 824 230
Tillegg salgssum anleggsmidler	0	1	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -3 610 033	-3 745 549	-4 160 000	-3 825 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -2 104 922	-998 101	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-2 860	-739	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	263 486	-127 106	-424 478	-770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 180 045	916 558	619 186	915 788

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 468 596	3 308 462
Kortsiktig gjeld	-288 551	-2 391 903
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 180 045	916 559

NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

**ORG.NR. 992 360 658, KUNDENR. 5867****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	4 123 379	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 157 748	6 996 263	7 103 000	7 535 000
Ladeinntekter EL-bil		9 791	0	0	0
Andre inntekter	3	825	0	25 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 291 743	6 996 263	7 128 000	7 535 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 223	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 221	-9 894	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-114 602	-111 373	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-2 961	-3 418	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-132 519	-235 934	-335 000	-300 000
Forsikringer		-329 963	-313 096	-330 000	-363 000
Kommunale avgifter	9	-625 424	-589 924	-588 250	-684 250
Energi/fyring	10	-942 266	-946 960	-830 000	-1 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 564	-165 564	-165 600	-165 600
Andre driftskostnader	11	-453 649	-487 516	-468 000	-468 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 915 392	-3 000 598	-2 984 770	-3 275 770
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 376 351	3 995 665	4 143 230	4 259 230
Innbetalt andel fellesgjeld		2 104 923	998 101	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 481 274	4 993 766	4 143 230	4 259 230
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 373	2 577	0	0
Finanskostnader	13	-513 346	-379 061	-319 000	-666 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-499 973	-376 484	-319 000	-666 000
ÅRSRESULTAT		5 981 301	4 617 282	3 824 230	3 593 230

Overføringer:

Til annen egenkapital 5 981 301 4 617 282

NORMANNSLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 992 360 658, KUNDENR. 5867



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 772 000	137 772 000
Tomt		22 428 000	22 428 000
Øremerkede bankinnskudd		344 458	341 598
SUM ANLEGGSMIDLER		160 544 458	160 541 598
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	109 328
Kundefordringer		71 502	-40 027
Andre kortsiktige fordringer		6 000	-12 955
Driftskonto OBOS-banken		659 140	2 401 920
Sparekonto OBOS-banken		857 314	850 195
SUM OMLØPSMIDLER		1 593 956	3 308 462
SUM EIENDELER		162 138 414	163 850 060
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	90 346 650	84 365 349
SUM EGENKAPITAL		90 661 650	84 680 349
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 022 853	44 737 808
Borettsinnskudd	18	32 040 000	32 040 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 062 853	76 777 808
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 361	109 328
Leverandørgjeld		121 491	53 011
Påløpte renter		0	179 864
Påløpte avdrag		0	1 861 210
Annen kortsiktig gjeld	19	167 059	188 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		413 911	2 391 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 138 414	163 850 060
Pantstillelse	20	367 420 500	367 420 500



10

Normannsløkka Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 17.02.2023

Styret i Normannsløkka Borettslag

Torbjørn Teigland/s/

Jan Henry Blix/s/

Olav Hermansen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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**

Kapitalkostnader IN I	4 142 484
Felleskostnader fast eiendom	2 095 056
Felleskostnader fast eiendom oppvarming/varmt vann	680 340
Felleskostnader fast eiendom bredbånd	165 564
Felleskostnader fast eiendom kapitalinnkalling	100 020
Felleskostnader fast eiendom garasje	88 720
Felleskostnader fast eiendom eiendomsskatt	28 048
Reg.kapitalkostnader IN I	-19 105
Overført til kapitalkostnader	-4 123 379
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 157 748

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	825
SUM ANDRE INNTEKTER	825

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-266
Arbeidsgiveravgift	-16 957
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 223

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 793, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 221.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 961
SUM KONSULENTHONORAR	-2 961

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 981
Drift/vedlikehold VVS	-20 626
Drift/vedlikehold elektro	-826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 378
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 477
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 132
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 804
Kostnader dugnader	-6 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 519

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 061
Vann- og avløpsavgift	-331 086
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-266 063
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-625 424

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-199 339
Fjernvarme	-742 927
SUM ENERGI / FYRING	-942 266

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-10 910
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 869
Håndverktøy	-8 113
Lyspærer og sikringer	-1 582
Vaktmestertjenester	-165 635
Renhold ved firmaer	-171 933
Andre fremmede tjenester	-12 478
Kontor- og datarekvisita	-17 538
Trykksaker	-903
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370



Andre kostnader tillitsvalgte	-4 793
Andre kontorkostnader	-1 520
Porto	-1 260
Bilgodtgjørelse	-1 754
Reisekostnader, opplysningspliktig	-170
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-931
Tap på fordringer,	-18 296
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-453 649

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 979
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	494
SUM FINANSINTEKTER	13 373

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-513 346
SUM FINANSKOSTNADER	-513 346

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	137 772 000
SUM BYGNINGER	137 772 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.128/bnr.31

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**

Egenandel forsikring, viderefaktureres 2023	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 000

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	66 994 951
Egenkapital fra IN tidligere	46 278 326
Egenkapital fra IN 2022	2 104 922
Reduksjon EK fra IN	-24 716 549
SUM ANNEN EGENKAPITAL	90 661 650

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres



i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

HUS601

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,385 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-128 160 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	37 143 866
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 610 033
Nedbetalt tidligere, IN	46 278 326
Nedbetalt i år, IN	2 104 922

-39 022 853**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-39 022 853****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1

-32 040 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-32 040 000****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-140
Avregning IN-lån 31.12	-19 614
Annen påløpt kostnad/fakturaer m forfall 2023	-147 305

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-167 059****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 040 000
Pantelån	71 062 853
Beregnete IN-forpliktelser	23 666 699
TOTALT	94 729 552

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

Bygninger	137 772 000
Tomt	22 428 000
TOTALT	160 200 000

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654129. 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 [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 **30.06 og 30.12** 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

2019 - 2020 Fiber.

Installert fiber inn i hver enkelt leilighet med en datahastighet på inntil 1000 Mbits.

2018 - 2018 Ladeinfrastruktur el-biler.

Borettslaget har installert ladeinfrastruktur på alle garasjeplasser (flatkabel). Ladeboks bestilles hos styret.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 5867 **Selskapsnavn:** Normannsløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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