



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 360 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955360818

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 036 464	6 613 152
Sum inntekter		7 036 464	6 613 152
Kostnader			
Lønnskostnad		135 779	130 131
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 455	56 038
Annen driftskostnad		5 050 196	3 570 754
Sum kostnader		5 252 430	3 756 923
Driftsresultat		1 784 034	2 856 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		135 838	106 693
Sum finansinntekter		135 838	106 693
Annen finanskostnad		1 930 349	1 576 002
Sum finanskostnader		1 930 349	1 576 002
Netto finans		-1 794 511	-1 469 309
Resultat før skattekostnad		-10 476	1 386 920
Årsresultat		-10 476	1 386 920
Totalresultat		-10 476	1 386 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 476	1 386 920
Sum overføringer og disponeringer		-10 476	1 386 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 949 551	13 949 551
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		804 412	808 367
Sum varige driftsmidler		14 753 962	14 757 917
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 802	180 051
Sum finansielle anleggsmidler		211 802	180 051
Sum anleggsmidler		14 965 764	14 937 968
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 585	72 760
Sum fordringer		77 585	72 760
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 942 055	4 412 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 942 055	4 412 841
Sum omløpsmidler		3 019 640	4 485 601
SUM EIENDELER		17 985 405	19 423 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 473 029	18 462 552
Sum opptjent egenkapital		-18 473 029	-18 462 552
Sum egenkapital		-18 461 329	-18 450 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 764 239	36 186 236
Øvrig langsiktig gjeld		1 278 142	1 253 210
Sum annen langsiktig gjeld		36 042 381	37 439 446
Sum langsiktig gjeld		36 042 381	37 439 446
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		348 132	391 773
Leverandørgjeld		56 221	43 203
Sum kortsiktig gjeld		404 352	434 975
Sum gjeld		36 446 733	37 874 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 985 405	19 423 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406420

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 360 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 036 464	6 613 152
Sum inntekter		7 036 464	6 613 152
Kostnader			
Lønnskostnad		135 779	130 131
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 455	56 038
Annen driftskostnad		5 050 196	3 570 754
Sum kostnader		5 252 430	3 756 923
Driftsresultat		1 784 034	2 856 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		135 838	106 693
Sum finansinntekter		135 838	106 693
Annen finanskostnad		1 930 349	1 576 002
Sum finanskostnader		1 930 349	1 576 002
Netto finans		-1 794 511	-1 469 309
Resultat før skattekostnad		-10 476	1 386 920
Årsresultat		-10 476	1 386 920
Totalresultat		-10 476	1 386 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 476	1 386 920
Sum overføringer og disponeringer		-10 476	1 386 920



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 949 551	13 949 551
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		804 412	808 367
Sum varige driftsmidler		14 753 962	14 757 917
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 802	180 051
Sum finansielle anleggsmidler		211 802	180 051
Sum anleggsmidler		14 965 764	14 937 968
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 585	72 760
Sum fordringer		77 585	72 760
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 942 055	4 412 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 942 055	4 412 841
Sum omløpsmidler		3 019 640	4 485 601
SUM EIENDELER		17 985 405	19 423 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700



Sum innskutt egenkapital	11 700	11 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 473 029	18 462 552
Sum opptjent egenkapital	-18 473 029	-18 462 552
Sum egenkapital	-18 461 329	-18 450 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 764 239	36 186 236
Øvrig langsiktig gjeld	1 278 142	1 253 210
Sum annen langsiktig gjeld	36 042 381	37 439 446
Sum langsiktig gjeld	36 042 381	37 439 446
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	348 132	391 773
Leverandørgjeld	56 221	43 203
Sum kortsiktig gjeld	404 352	434 975
Sum gjeld	36 446 733	37 874 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 985 405	19 423 569



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6498

BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

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:

28. april 2025 kl. 18:00, Styrerommet i kjelleren, Nørvegata 18B.

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
8. Valgkomite
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simon Rønneberg Eiken er valgt.

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 utfylt frammøteliste 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

Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i 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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6498 - Borettslaget Nørvegata 10 AL_Årsrapport for 2024.pdf
- 2. 6498 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 6498_Revisjonsberetning_Borettslaget_Nørvegata_10_AL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 123 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simon Eiken

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Viken
- Fritz Tuvik
- Stig Åsland

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Eidsvik
- Natalie Kathleen Brist Uggedal
- Nikolai Astad Nesseth

Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Christine Konglevoll Marstein
- Harald Eivind Høgstøyl
- Sissel Sørensen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marita Myklebust

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Simon Eiken



Styrets årsrapport

Styret har i 2024 hatt mest arbeid med reklamasjonsarbeid for reparasjon av tak, herunder møter med prosjekterende, byggeleder, advokat og utførende entreprenør. Styret ser for seg at dette arbeidet vil være ferdig fortløpende og at arbeidet med å bygge sak for reklamasjonen vil foregå fremover mot sommeren.

Styret har også etablert el-bil ladere, hatt 2 stk dugnader for fellesareal.

Styret ønsker at kontakt eller informasjon fra beboere skal gå via mail eller på vibbo.
Mail til styret er: norvegata10@styrommet.no.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12 var kr 2 615 288.

BUDSJETT 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 050 625	4 077 155
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-10 476	1 386 920
Tilbakeføring av avskrivning	14	66 455	56 038
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	101 400
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-62 500	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 421 997	-1 567 073
Innsk. øremerk. bankkto		-6 819	-3 814
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 435 337	-26 529
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 615 288	4 050 625

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 019 640	4 485 601
Kortsiktig gjeld	-404 352	-434 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 615 288	4 050 626



BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 036 464	6 577 152	7 036 000	7 036 000
Andre inntekter		0	36 000	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 036 464	6 613 152	7 136 000	7 136 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 779	-16 081	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-119 000	-114 050	-119 000	-119 000
Avskrivninger	14	-66 455	-56 038	-56 038	-56 000
Revisjonshonorar	5	-23 686	-20 860	-22 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-269 188	-255 995	-278 000	-283 000
Konsulenthonorar	6	-141 564	-94 718	-20 000	-40 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 000
Drift og vedlikehold	7	-1 541 807	-414 776	-310 000	-1 810 000
Forsikringer		-286 710	-238 083	-262 000	-304 000
Kommunale avgifter	8	-1 626 146	-1 375 527	-1 515 000	-1 680 000
Energi/fyring		-68 554	-68 208	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-867 091	-814 624	-866 000	-940 000
Andre driftskostnader	9	-202 049	-264 563	-169 800	-202 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 252 430	-3 756 923	-3 724 238	-5 564 500
DRIFTSRESULTAT		1 784 034	2 856 229	3 411 762	1 571 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	135 838	106 693	30 000	30 000
Finanskostnader	11	-1 930 349	-1 576 002	-1 859 000	-1 906 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 794 511	-1 469 309	-1 829 000	-1 876 000
ÅRSRESULTAT		-10 476	1 386 920	1 582 762	-304 500
Overføringer:					
Udekket tap		-10 476	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 386 920		



BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 210 075	13 210 075
Tomt		238 493	238 493
Leiligheter/lokaler	13	500 983	500 983
Andre varige driftsmidler	14	804 412	808 367
Miljøbankkonto, øremerket		211 802	180 051
SUM ANLEGGSMIDLER		14 965 764	14 937 968
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		77 585	72 760
Driftskonto OBOS-banken		183 532	1 750 539
Sparekonto OBOS-banken		2 758 523	2 662 302
SUM OMLØPSMIDLER		3 019 640	4 485 601
SUM EIENDELER		17 985 405	19 423 569



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Udekket tap	15	-18 473 029	-18 462 552
SUM EGENKAPITAL		-18 461 329	-18 450 852

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 764 239	36 186 236
Borettsinnskudd	17	1 077 600	1 077 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	200 542	175 610
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 042 381	37 439 446

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		56 221	43 203
Påløpte renter		195 512	192 677
Påløpte avdrag		152 620	199 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 352	434 975

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 985 405	19 423 569
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	64 062 600	64 062 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 25.03.2025
Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Simon Rønneberg Eiken

Stig Karsten Åsland

Marita Myklebust

Fritz Inge Tuvik

Ida Uhlen

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	6 160 368
Telenor	876 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 036 464

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 779
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 779

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 119 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 686.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tinde Advokat	-123 071
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 819
Artikon AS- Young AS	-16 675
SUM KONSULENTHONORAR	-141 564

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ole Riste Byggevirksomhet	-1 292 164
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 292 164
Drift/vedlikehold bygninger	-58 275
Drift/vedlikehold VVS	-85 459
Drift/vedlikehold elektro	-74 477
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 546
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 886
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 541 807

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-709 449
Vann- og avløpsavgift	-549 284
Feieavgift	-10 710
Renovasjonsavgift	-356 704
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 626 146

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 264
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 859
Vaktmestertjenester	-82 856
Snørydding	-43 889
Andre fremmede tjenester	-3 572
Trykksaker	-4 279
Andre kontorkostnader	-1 131
Bank- og kortgebyr	-2 914
Velferdskostnader	-1 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 049

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 804
Renter av sparekonto i OBOS-banken	103 040
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 994
SUM FINANSINNTEKTER	135 838

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 449 280
Renter og gebyr på lån Husbanken	-480 932
Renter på leverandørgjeld	-137
SUM FINANSKOSTNADER	-1 930 349

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	4 876 877
Oppgradering av balkonger i 2007	8 333 198
SUM BYGNINGER	13 210 075

Tomten ble kjøpt i 1963 for 238 493,-.

Gnr.133/bnr.291

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

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	500 983
SUM LEILIGHETER	500 983

Leilighet/lokale er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, som bygninger, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vifteanlegg 1973		
Tilgang 2020	149 875	
Avskrevet tidligere	-47 462	
Avskrevet i år	-14 988	87 425
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	900 000	
Avgang 2018	-120 000	
Avskrevet tidligere	-291 300	
Avskrevet i år	-41 050	447 650
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2024	62 500	
Avskrevet i år	-10 417	52 083
Sykkelbod		
Tilgang 2022	318 654	
Avgang 2023	-101 400	217 254
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		804 412
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-66 455

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019

-28 700 000

Nedbetalt tidligere

3 431 303

Nedbetalt i år

524 404

-24 744 293

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008

-24 000 000

Nedbetalt tidligere

13 082 461

Nedbetalt i år

897 593

-10 019 946**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-34 764 239****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-1 077 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 077 600****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-200 542

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-200 542****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 077 600

Pantelån

34 764 239

Påløpte avdrag

152 620

35 994 459

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

Bygninger

13 210 075

Tomt

238 493

TOTALT**13 448 568**



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 10 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 10 AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Vedlegg 3

18 av 20498_Revisjonsberetning_Borettslaget_Nørvegata_10_AL.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: NGGPH-TYSDU-UCSDQ-6M31B-E4MUV-KGBBR



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NCGPH-TYSDU-UCSDQ-6M31B-E4MUV-KGBBR



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 21:12:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NGGPH-TYSDU-UCSDQ-6M31B-E4MUV-KBGBR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 6498 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.