



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 192 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 9 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: Ana Mervin
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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 134 878	3 346 291
Sum inntekter		2 134 878	3 346 291
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	102 690
Annen driftskostnad		1 539 134	1 668 903
Sum kostnader		1 630 414	1 771 593
Driftsresultat		504 464	1 574 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 953	13 367
Sum finansinntekter		12 953	13 367
Annen finanskostnad		346 989	240 021
Sum finanskostnader		346 989	240 021
Netto finans		-334 036	-226 653
Ordinært resultat før skattekostnad		170 428	1 348 044
Ordinært resultat etter skattekostnad		170 428	1 348 044
Årsresultat		170 428	1 348 044
Totalresultat		170 428	1 348 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 428	1 348 044
Sum overføringer og disponeringer		170 428	1 348 044



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		48 510 000	48 510 000
Sum varige driftsmidler		48 510 000	48 510 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 510 000	48 510 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	10 094
Andre fordringer		162 487	130 817
Sum fordringer		162 522	140 911
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 722	195 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 722	195 989
Sum omløpsmidler		330 244	336 900
SUM EIENDELER		48 840 244	48 846 900

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 849 819	24 679 390
Sum opptjent egenkapital		24 849 819	24 679 390
Sum egenkapital		24 853 419	24 682 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 910 912	12 236 368
Øvrig langsiktig gjeld		11 891 250	11 891 250
Sum annen langsiktig gjeld		23 802 162	24 127 618
Sum langsiktig gjeld		23 802 162	24 127 618
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 701	1 307
Leverandørgjeld		152 065	2 367
Annen kortsiktig gjeld		29 897	32 618
Sum kortsiktig gjeld		184 663	36 291
Sum gjeld		23 986 825	24 163 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 840 244	48 846 900



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393899

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 192 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 9 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: Ana Mervin
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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 134 878	3 346 291
Sum inntekter		2 134 878	3 346 291
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	102 690
Annen driftskostnad		1 539 134	1 668 903
Sum kostnader		1 630 414	1 771 593
Driftsresultat		504 464	1 574 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 953	13 367
Sum finansinntekter		12 953	13 367
Annen finanskostnad		346 989	240 021
Sum finanskostnader		346 989	240 021
Netto finans		-334 036	-226 653
Ordinært resultat før skattekostnad		170 428	1 348 044
Ordinært resultat etter skattekostnad		170 428	1 348 044
Årsresultat		170 428	1 348 044
Totalresultat		170 428	1 348 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		170 428	1 348 044
Sum overføringer og disponeringer		170 428	1 348 044



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 510 000	48 510 000
Sum varige driftsmidler		48 510 000	48 510 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		48 510 000	48 510 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		35	10 094
Andre fordringer		162 487	130 817
Sum fordringer		162 522	140 911

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		167 722	195 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		167 722	195 989

Sum omløpsmidler		330 244	336 900
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		48 840 244	48 846 900
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	24 849 819	24 679 390
Sum opptjent egenkapital	24 849 819	24 679 390
Sum egenkapital	24 853 419	24 682 990
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 910 912	12 236 368
Øvrig langsiktig gjeld	11 891 250	11 891 250
Sum annen langsiktig gjeld	23 802 162	24 127 618
Sum langsiktig gjeld	23 802 162	24 127 618
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 701	1 307
Leverandørgjeld	152 065	2 367
Annen kortsiktig gjeld	29 897	32 618
Sum kortsiktig gjeld	184 663	36 291
Sum gjeld	23 986 825	24 163 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 840 244	48 846 900



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Nordahl Brunsgate 9 Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 5761





Velkommen til årsmøte i Nordahl Brunsgate 9 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, Teams.

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.

Informasjon om Teams møte

Velkommen til generalforsamling, torsdag 04. mai 2023 kl. 18:00.

Generalforsamlingen vil bli avholdt digitalt via Teams. Lenke for automatisk tilkobling vil bli lagt ut på NB9.no 2 timer før oppstart av generalforsamlingen.

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 Nordahl Brunsgate 9 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Dan Dokken (OBOS) som møteleder

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges

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

fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøtet



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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5761 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det har meldt seg 4 interessenter til styreverv:

- Geir Ola Nakken (Sitter som styremedlem og har meldt interesse for å stille som styreleder)
- Marit Ytterdal (Sitter som styremedlem og har sagt seg villig til å fortsette i rollen som styremedlem)
- Johan Stensson (I nr. 22 e-post til styret 3.12.2022)
- Ole-André Hestetun (I nr. 2 e-post til styret 7.3.2023)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Ola Nakken

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johan Stensson
- Marit Ytterdal
- Ole-André Hestetun



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Vidar Jensen	Bjønnyråsen 5
Styremedlem	Ingrid Løken Kallelid	Nordahl Bruns Gate 9 C
Styremedlem	Geir Ola Nakken	Engerjordet 78
Styremedlem	Magne-Andre Tunheim Skretting	Nordahl Bruns Gate 9 A
Styremedlem	Marit Ytterdal	Nordahl Bruns Gate 9 A

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 Nordahl Brunsgate 9 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Nordahl Brunsgate 9 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887192472, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 454

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nordahl Brunsgate 9 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 arbeide i 2022

Det er avholdt 7 styremøter i 2022 og 2 dugnader. Det har vært et år med ekstra ordinært høyt vedlikehold. Største poster er utbedring av lufteanlegg i både A og B, reparasjon av råteskade i A som ikke dekkes av forsikringen (forfall i april 2023), bytte av VV-bereder i A. Forsikringskade lekkasje i sprinkleranlegg i julen er ikke ferdigbehandlet av forsikringen, uansett må egenandel betales. Det ble igangsatt arbeide med balkonger til 11 andelseiere, som ble finansiert av den enkelte.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 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) 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 191.000 til 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 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 Nordahl Brunsgate 9 Borettslag.

Lån

Nordahl Brunsgate 9 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 Nordahl Bruns Gate 9 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordahl Bruns Gate 9 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.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QSHMS-6ZP7T-U01DJ-C75JZ-JE0F-HAMAE



NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761

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.	300 608	678 351	300 608	145 581
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	170 428	1 348 044	291 828	748 470
Tillegg for nye langsiktige lån	15 2 560 525	2 360 943	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 885 981	-2 746 302	-677 080	-582 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 0	-1 340 428	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-155 028	-377 743	-385 252	166 470
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	145 581	300 609	-84 644	312 051
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	330 243	336 900		
Kortsiktig gjeld	-184 663	-36 291		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	145 580	300 609		

NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		846 917	825 087	777 660	889 656
Innkrevde felleskostnader	2	1 287 961	1 180 776	1 288 340	1 537 344
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 134 878	2 005 863	2 066 000	2 427 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-12 690	-12 690	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-9 456	-8 351	-6 000	-8 500
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-86 403	-83 965	-88 200	-91 000
Konsulenthonorar	6	-19 426	-21 582	-22 500	-22 500
Drift og vedlikehold	7	-685 323	-861 650	-548 000	-191 000
Forsikringer		-130 380	-123 798	-131 500	-144 000
Festeavgift		-121 288	-115 434	-116 000	-128 000
Kommunale avgifter	8	-162 286	-162 658	-172 532	-194 500
Energi/fyring		-99 264	-80 464	-85 000	-104 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 195	-120 984	-125 000	-134 000
Andre driftskostnader	9	-96 114	-90 017	-139 750	-103 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 630 414	-1 771 593	-1 527 172	-1 212 030
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 340 428	0	0
DRIFTSRESULTAT		504 464	1 574 698	538 828	1 214 970
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 953	13 367	0	12 500
Finanskostnader	11	-346 989	-240 021	-247 000	-479 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-334 036	-226 653	-247 000	-466 500
ÅRSRESULTAT		170 428	1 348 044	291 828	748 470

Overføringer:

Til annen egenkapital 170 428 1 348 044

NORDAHL BRUNSGATE 9 BORETTSLAG
ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	48 510 000	48 510 000
SUM ANLEGGSMIDLER		48 510 000	48 510 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		342	85
Kundefordringer		35	10 094
Forskuddsbetalte kostnader		157 031	128 565
Andre kortsiktige fordringer	13	5 114	2 167
Driftskonto OBOS-banken		167 451	195 720
Sparekonto OBOS-banken		270	268
SUM OMLØPSMIDLER		330 243	336 900
SUM EIENDELER		48 840 244	48 846 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	14	24 849 819	24 679 390
SUM EGENKAPITAL		24 853 419	24 682 990
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 910 912	12 236 368
Borettsinnskudd	16	11 891 250	11 891 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 802 162	24 127 618
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 803	24 296
Leverandørgjeld		152 065	2 367
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		2 701	1 307
Annen kortsiktig gjeld	17	94	8 322
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 663	36 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 840 244	48 846 900
Pantstillelse	18	54 000 000	52 400 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.03.2023

Styret i Nordahl Bruns Gate 9 Borettslag

Bjørn Vidar Jensen/s/

Geir Ola Nakken/s/

Ingrid Løken Kallelid/s/

Magne-andre T. Skretting/s/

Marit Ytterdal/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto 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	1 162 133
Kabel-tv	120 528
Bod	6 720
Kapitalkostnader på IN-lån	819 787
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 130
Overført til kapitalkostnader	-846 917
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 289 381

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-1 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 287 961

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag/styremøte for kr 5 280, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 456.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 811
Mycoteam AS, Vannskade	-10 615
SUM KONSULENTHONORAR	-19 426

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-346 821
Drift/vedlikehold VVS	-55 524
Drift/vedlikehold elektro	-62 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 399
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 276
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-138 141
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 213
Egenandel forsikring	-9 950
Kostnader dugnader	-4 119
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-685 323

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-78 929
Renovasjonsavgift	-83 357
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-162 286

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 900
Renhold ved firmaer	-64 804
Andre fremmede tjenester	-15 725
Trykksaker	-973
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 280
Andre kontorkostnader	-778
Porto	-900
Bank- og kortgebyr	-2 754
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 114

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	438
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 331
SUM FINANSINTEKTER	12 953

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-275 168
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-58 589
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 814
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 418
SUM FINANSKOSTNADER	-346 989

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris	48 510 000
SUM BYGNINGER	48 510 000

Gnr.208/bnr.454

Tomten er festet av Ekagra Holding ANS og løper til fester sier opp avtalen.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-LÅN	5 114
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 114

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 558 003
Egenkapital fra IN tidligere år	17 205 943
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-8 914 127
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 849 819

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-2 360 943
Nedbetalt tidligere	51 663
Nedbetalt i år	2 309 280

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-2 560 525
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	4 952

-2 555 573

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 124 006
Nedbetalt tidligere	1 124 006
Nedbetalt i år	0

0

OBOS Boligkreditt AS - IN-Lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.22 var: 4,35%. Løpetiden er 30 år til 2036

Opprinnelig 2007	-36 618 750
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 485 719
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	571 749
Nedbetalt tidligere, IN	17 205 943
Nedbetalt i år, IN	0

Restgjeld til banken 31.12 -9 355 339

-9 355 339

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-11 910 912**

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -11 891 250

SUM BORETTSINNSKUDD -11 891 250**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -94

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 891 250
Pantelån	11 910 912
Beregnete IN-forpliktelser	8 291 816
TOTALT	32 093 978

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

Bygninger	48 510 000
TOTALT	48 510 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78886292. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.06 og 01.23 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.



5761 Nordahl Brunsgate 9 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 5761 **Selskapsnavn:** Nordahl Brunsgate 9 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.