



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 512
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 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: 02.04.2025

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, 09.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955361512

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		2 128 107	1 980 768
Sum inntekter		2 128 107	1 980 768
Kostnader			
Lønnskostnad		130 023	115 334
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 553	2 440
Annen driftskostnad		931 837	824 979
Sum kostnader		1 117 413	942 753
Driftsresultat		1 010 694	1 038 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 152	23 434
Sum finansinntekter		30 152	23 434
Annen finanskostnad		839 321	719 306
Sum finanskostnader		839 321	719 306
Netto finans		-809 169	-695 872
Resultat før skattekostnad		201 525	342 143
Årsresultat		201 525	342 143
Totalresultat		201 525	342 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 525	342 143
Sum overføringer og disponeringer		201 525	342 143



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		4 457 315	4 457 315
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		174 056	73 503
Sum varige driftsmidler		4 631 371	4 530 818
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 092	43 088
Sum finansielle anleggsmidler		6 092	43 088
Sum anleggsmidler		4 637 464	4 573 906
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 120	21 669
Sum fordringer		42 120	21 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 158	1 195 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 158	1 195 533
Sum omløpsmidler		1 250 278	1 217 202
SUM EIENDELER		5 887 741	5 791 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 621 883	8 823 408
Sum opptjent egenkapital		-8 621 883	-8 823 408
Sum egenkapital		-8 619 083	-8 820 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 367 460	14 367 460
Øvrig langsiktig gjeld		122 105	159 226
Sum annen langsiktig gjeld		14 489 565	14 526 686
Sum langsiktig gjeld		14 489 565	14 526 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 593	71 798
Leverandørgjeld		2 452	4 468
Skyldige offentlige avgifter		3 839	3 124
Annen kortsiktig gjeld		6 375	5 639
Sum kortsiktig gjeld		17 259	85 030
Sum gjeld		14 506 824	14 611 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 887 741	5 791 108



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470162

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 512
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 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: 02.04.2025

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 955 361 512
BORETTLAGET NØRVEGATA 22 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 128 107	1 980 768
Sum inntekter		2 128 107	1 980 768
Kostnader			
Lønnskostnad		130 023	115 334
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 553	2 440
Annen driftskostnad		931 837	824 979
Sum kostnader		1 117 413	942 753
Driftsresultat		1 010 694	1 038 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 152	23 434
Sum finansinntekter		30 152	23 434
Annen finanskostnad		839 321	719 306
Sum finanskostnader		839 321	719 306
Netto finans		-809 169	-695 872
Resultat før skattekostnad		201 525	342 143
Årsresultat		201 525	342 143
Totalresultat		201 525	342 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 525	342 143
Sum overføringer og disponeringer		201 525	342 143



Organisasjonsnr: 955 361 512
BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 457 315	4 457 315
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		174 056	73 503
Sum varige driftsmidler		4 631 371	4 530 818
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 092	43 088
Sum finansielle anleggsmidler		6 092	43 088
Sum anleggsmidler		4 637 464	4 573 906
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 120	21 669
Sum fordringer		42 120	21 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 158	1 195 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 208 158	1 195 533
Sum omløpsmidler		1 250 278	1 217 202
SUM EIENDELER		5 887 741	5 791 108
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800



Sum innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 621 883	8 823 408
Sum opptjent egenkapital	-8 621 883	-8 823 408
Sum egenkapital	-8 619 083	-8 820 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 367 460	14 367 460
Øvrig langsiktig gjeld	122 105	159 226
Sum annen langsiktig gjeld	14 489 565	14 526 686
Sum langsiktig gjeld	14 489 565	14 526 686
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 593	71 798
Leverandørgjeld	2 452	4 468
Skyldige offentlige avgifter	3 839	3 124
Annen kortsiktig gjeld	6 375	5 639
Sum kortsiktig gjeld	17 259	85 030
Sum gjeld	14 506 824	14 611 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 887 741	5 791 108



Organisasjonsnr: 955 361 512
BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 6494

BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6494>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring husordensregler - Lading av el-sparesykler og el-sykkel
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 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
Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Sigmund Stokken og Britt Jorid Mork er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Endring husordensregler - Lading av el-sparkesykler og el-sykkel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Legge inn nytt punkt i husordensreglene til borettslaget under 9. brannforebyggende sikkerhet.

Nytt punkt 4:

Lading av el-sparkesykler og el-sykkel skal ikke forekomme i sykkelbod. Lading skal kun foregå på dagtid under oppsyn.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 4 legges inn som beskrevet i husordensreglene til borettslaget.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 67 000,-.

Styrets innstilling

Styrehonorar har ikke økt for styremedlemmer på mange år. Foreslått å øke med kr 2 000,- pr styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 67 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Victoria Paasche Bøe

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigmund Stokken

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrea Ulla Nogva
- Britt Jorid Mork
- Madelen Myklebust Hansen

Sak 8

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:

- Karl Otto Haagensen Nakken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sigmund Stokken



Styrets årsrapport

- Innkjøp av nye benker uteområde.
- Innkjøp av robo klipper til "hagen vår".
- Info om søppelhandtering hengt opp på flere språk etter nye sorteringsregler hos Attvin.
- Avsluttet avtalen med Låsservice fra 01.04.2025.
- Tetting av sotluke A-blokken.
- Inngått ny avtale med renholder gjeldende fra 01.05.2025 Renholder Sissel Strømmen.
- Smøring alle dører/ vinduer, samt batteriskifte(20stk) i fellesareal. Faste årlige rutiner.
- Snuing og sjekk av samtlige brannapparater fellesareal.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

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.



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 22 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 22 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 avvikle 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.



**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, 28. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: ACP6L-S3APE-8F6D5-6WTQA-1Y6T5-W75T7



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

2025-02-28 16:06:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ACP6L-S3APE-8F6D5-6WTQA-N6T5-W75TT

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

10 av 21



BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL ORG.NR. 955 361 512, KUNDENR. 6494

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.		1 132 172	1 057 261
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		201 525	342 143
Tilbakeføring av avskrivning	14	55 553	2 441
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-156 106	-59 063
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	-209 698
Innsk. øremerk. bankkto		-125	-912
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		100 847	74 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 233 019	1 132 172
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 250 278	1 217 202
Kortsiktig gjeld		-17 259	-85 030
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 233 019	1 132 172



BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL ORG.NR. 955 361 512, KUNDENR. 6494

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 003 976	1 980 768	2 003 986	2 003 986
Ladeinntekter EL-bil		9 868	0	0	0
Andre inntekter	3	114 263	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 128 107	1 980 768	2 003 986	2 003 986
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 023	-59 334	-72 000	-72 000
Styrehonorar	5	-63 000	-56 000	-63 000	-63 000
Avskrivninger	14	-55 553	-2 441	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 885	-9 325	-9 700	-10 000
Forretningsførerhonorar		-71 105	-67 620	-69 700	-73 000
Konsulenthonorar	7	-61 750	-39 406	0	0
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-57 749	-121 703	-300 000	-180 000
Forsikringer		-110 919	-55 608	-65 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-390 687	-323 410	-356 000	-435 000
Energi/fyring		-19 216	-9 045	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 904	-167 664	-175 000	-176 904
Andre driftskostnader	10	-28 022	-25 597	-17 500	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 117 413	-942 753	-1 143 500	-1 187 904
DRIFTSRESULTAT		1 010 694	1 038 015	860 486	816 082
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 152	23 434	0	30 000
Finanskostnader	12	-839 321	-719 306	-856 000	-842 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-809 169	-695 872	-856 000	-812 000
ÅRSRESULTAT		201 525	342 143	4 486	4 082
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		201 525	342 143		



BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL ORG.NR. 955 361 512, KUNDENR. 6494

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 406 800	4 406 800
Tomt		50 515	50 515
Andre varige driftsmidler	14	174 056	73 503
Miljøbankkonto, øremerket		6 092	43 088
SUM ANLEGGSMIDLER		4 637 464	4 573 906
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		42 120	21 669
Driftskonto OBOS-banken		410 349	426 099
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 894	1 281
Sparekonto OBOS-banken		795 915	768 153
SUM OMLØPSMIDLER		1 250 278	1 217 202
SUM EIENDELER		5 887 741	5 791 108
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	15	-8 621 883	-8 823 408
SUM EGENKAPITAL		-8 619 083	-8 820 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 367 460	14 367 460
Borettsinnskudd	17	117 200	117 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	4 905	42 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 489 565	14 526 686
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 452	4 468
Skyldige offentlige avgifter	19	3 839	3 124
Påløpte renter		4 593	71 798
Annen kortsiktig gjeld	20	6 375	5 639
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 259	85 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 887 741	5 791 108
Pantstillelse	21	16 617 200	16 617 200
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 24.02.2025
Styret i Borettslaget Nørvegata 22 AL

Geir Bøe

Randi Venke Eikeset

Karl O. H. Nakken

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 831 272
Kabel-TV	172 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 003 976

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon rettshjelpforsikring	71 175
Miljøfond	43 088
SUM ANDRE INNETEKTER	114 263

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 580
Påløpte feriepengene	-6 375
Arbeidsgiveravgift	-16 068
SUM PERSONALKOSTNADER	-67 023

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 63 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 885.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-61 750
SUM KONSULENTHONORAR	-61 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 973
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 191
Kostnader dugnader	-1 586
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-57 749

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-87 964
Vann- og avløpsavgift	-248 231
Feieavgift	-2 856
Renovasjonsavgift	-51 636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-390 687

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 200
Verktøy og redskaper	-3 374
Driftsmateriell	-3 744
Andre fremmede tjenester	-432
Andre kontorkostnader	-4 408
Drivstoff biler, maskiner osv.	-688
Bank- og kortgebyr	-2 472
Velferdskostnader	-1 704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 022

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 887
SUM FINANSINNTEKTER	30 152

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-839 321
SUM FINANSKOSTNADER	-839 321

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris inkl. tomt/Bokf.verdi 1957.	921 200
Opprinnelig tomteverdi	-14 400
Nye balkonger i 2016	3 500 000
SUM BYGNINGER	4 406 800

Gnr.134/bnr.211

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

TOMT

Tilleggsareal	36 115
Opprinnelig tomteverdi fra 1957	14 400
SUM TOMT	50 515

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

ATV

Tilgang 2023	59 063
Avskrevet tidligere	-493
Avskrevet i år	-5 906
	52 664

Snøfreser

Tilgang 2021	19 479
Avskrevet tidligere	-4 546
Avskrevet i år	-1 948
	12 985

Ladebokser elbil

Tilgang 2024	156 106
Avskrevet i år	-47 699
	108 407

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 174 056**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -55 553****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 enkelteleiligheter 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**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2019	-16 481 482
Nedbetalt tidligere	2 114 022
Nedbetalt i år	0
	-14 367 460
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 367 460

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/05-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2028	
1, 2, 4, 5, 15, 16		1 350
17, 18		1 350
8, 11, 14, 22, 25, 28		2 350
3, 6, 7, 9, 10, 12		2 450
13, 19, 20, 21, 23, 24		2 450
26, 27		2 450

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-117 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-117 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-4 905
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 905

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 894
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 945
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 839

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 375
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 375

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	117 200
Pantelån	14 367 460
TOTALT	14 484 660

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

Bygninger	4 406 800
Tomt	50 515
TOTALT	4 457 315



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.25

Selskapsnummer: 6494 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sigmund Stokken og Britt Jorid Mork er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Endring husordensregler - Lading av el-sparkesykler og el-sykkel

Nytt punkt 4 legges inn som beskrevet i husordensreglene til borettslaget.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 67 000,-.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Victoria Paasche Bøe

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Sigmund Stokken

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Andrea Ulla Nogva

- Britt Jorid Mork

- Madelen Myklebust Hansen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Karl Otto Haagensen Nakken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Sigmund Stokken



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.