



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 096 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 15.05.2025

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953096692

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		3 014 404	2 720 838
Sum inntekter		3 014 404	2 720 838
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 391 126	2 187 597
Sum kostnader		2 493 816	2 290 287
Driftsresultat		520 587	430 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 256	6 264
Sum finansinntekter		2 256	6 264
Annen finanskostnad		637 597	550 284
Sum finanskostnader		637 597	550 284
Netto finans		-635 341	-544 020
Resultat før skattekostnad		-114 754	-113 469
Årsresultat		-114 754	-113 469
Totalresultat		-114 754	-113 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-114 754	-113 469
Sum overføringer og disponeringer		-114 754	-113 469



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		47 280 600	47 280 600
Sum varige driftsmidler		47 280 600	47 280 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		10 289	63 093
Sum finansielle anleggsmidler		10 289	63 093
Sum anleggsmidler		47 290 889	47 343 693
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 490	12 288
Sum fordringer		27 490	12 288
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 137	571 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 137	571 960
Sum omløpsmidler		31 626	584 248
SUM EIENDELER		47 322 516	47 927 942

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 688 159	9 802 912
Sum opptjent egenkapital		9 688 159	9 802 912
Sum egenkapital		9 692 359	9 807 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 551 450	10 863 654
Øvrig langsiktig gjeld		26 856 981	26 911 337
Sum annen langsiktig gjeld		37 408 431	37 774 991
Sum langsiktig gjeld		37 408 431	37 774 991
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		180 719	79 017
Leverandørgjeld		41 006	266 821
Sum kortsiktig gjeld		221 726	345 838
Sum gjeld		37 630 157	38 120 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 322 516	47 927 942



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445006

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 096 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 15.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 014 404	2 720 838
Sum inntekter		3 014 404	2 720 838
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 391 126	2 187 597
Sum kostnader		2 493 816	2 290 287
Driftsresultat		520 587	430 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 256	6 264
Sum finansinntekter		2 256	6 264
Annen finanskostnad		637 597	550 284
Sum finanskostnader		637 597	550 284
Netto finans		-635 341	-544 020
Resultat før skattekostnad		-114 754	-113 469
Årsresultat		-114 754	-113 469
Totalresultat		-114 754	-113 469
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-114 754	-113 469
Sum overføringer og disponeringer		-114 754	-113 469



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

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

47 280 600

47 280 600

Sum varige driftsmidler

47 280 600

47 280 600

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

10 289

63 093

Sum finansielle

anleggsmidler

10 289

63 093

Sum anleggsmidler

47 290 889

47 343 693

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

27 490

12 288

Sum fordringer

27 490

12 288

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

4 137

571 960

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

4 137

571 960

Sum omløpsmidler

31 626

584 248

SUM EIENDELER

47 322 516

47 927 942

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 200

4 200

Sum innskutt egenkapital

4 200

4 200

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9 688 159	9 802 912
Sum opptjent egenkapital	9 688 159	9 802 912
Sum egenkapital	9 692 359	9 807 112
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 551 450	10 863 654
Øvrig langsiktig gjeld	26 856 981	26 911 337
Sum annen langsiktig gjeld	37 408 431	37 774 991
Sum langsiktig gjeld	37 408 431	37 774 991
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	180 719	79 017
Leverandørgjeld	41 006	266 821
Sum kortsiktig gjeld	221 726	345 838
Sum gjeld	37 630 157	38 120 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 322 516	47 927 942



Organisasjonsnr: 953 096 692
NORMANNSGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 100
NORMANNSGATA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NORMANNSGATA 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:

15. mai 2025 kl. 18:00, Kampen bydelshus.

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. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NORMANNSGATA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trond Sømme 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 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

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0100 Normannsgata Borettslag.pdf
- 2. 0100 Årsregnskap 2024 NORMANNSGATA BORETTSLAG.pdf
- 3. S-100 Styrets arbeid 2024-2025.pdf
- 4. S-100 Større vedlikehold og rehabilitering (Innkalling).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, et styremedlem for 2 år, to varamedlemmer for 1 år og valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Sømme
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Laila Solum
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katarina Næs
Valgkomiteens innstilling.
- Kristian Kløften
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Andreas Slettholm
- Anne Mette Ødegård
- Mette Kristin Brenna

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:

- Trond Sømme
Valgkomiteens innstilling.



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Laila Solum

Valgkomiteens innstilling.



Til generalforsamlingen i Normannsgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Normannsgata Borettslag 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0100 Normannsgata Borettslag.pdf



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>.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORMANNSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 953 096 692, KUNDENR. 100

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.		238 410	679 345
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-114 754	-113 469
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-312 204	-326 130
Innsk. øremerk. bankkto		-1 552	-1 336
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-428 510	-440 935
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-190 100	238 410
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		31 626	584 248
Kortsiktig gjeld		-221 726	-345 838
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-190 100	238 410



NORMANNSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 953 096 692, KUNDENR. 100

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 928 892	2 710 816	2 969 000	3 128 000
Andre inntekter	3	85 512	10 022	18 000	18 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 014 404	2 720 838	2 987 000	3 146 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-8 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-98 990	-94 010	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-8 730	-3 438	-18 000	-18 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-8 200	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-677 410	-590 949	-265 000	-265 000
Forsikringer		-303 148	-274 061	-289 000	-347 000
Kommunale avgifter	9	-762 706	-705 295	-793 200	-750 000
Energi/fyring		-69 088	-80 439	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 976	-118 028	-121 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-331 878	-305 178	-355 000	-367 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 493 816	-2 290 287	-2 141 400	-2 178 000
DRIFTSRESULTAT		520 587	430 551	845 600	968 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 256	6 264	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-637 597	-550 284	-640 000	-609 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-635 341	-544 020	-637 000	-606 000
ÅRSRESULTAT		-114 754	-113 469	208 600	362 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-114 754	-113 469		



NORMANNSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 953 096 692, KUNDENR. 100

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	42 681 700	42 681 700
Tomt		4 598 900	4 598 900
Miljøbankkonto, øremerket		10 289	63 093
SUM ANLEGGSMIDLER		47 290 889	47 343 693
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		17 036	12 288
Andre kortsiktige fordringer	14	10 454	0
Driftskonto OBOS-banken		0	567 968
Sparekonto OBOS-banken		4 137	3 993
SUM OMLØPSMIDLER		31 627	584 248
SUM EIENDELER		47 322 515	47 927 942
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		9 688 159	9 802 912
SUM EGENKAPITAL		9 692 359	9 807 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 551 450	10 863 654
Borettsinnskudd	16	26 849 800	26 849 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	7 181	61 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 408 431	37 774 991
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 006	266 821
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 220 000)		177 346	0
Påløpte renter		3 373	54 404
Påløpte avdrag		0	24 613
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 725	345 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 322 515	47 927 942
Pantstillelse	18	38 949 000	38 969 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Normannsgata Borettslag

Robert Lorange /s/ Laila Solum /s/ Trond Gustav Sømme /s/ Are Kildahl Rosseland /s/

**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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 843 748
Eiendomsskatt	85 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 928 892

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil strøm	10 454
Miljøfond	63 093
Nettinnbetalinger	11 965
SUM ANDRE INNETEKTER	85 512

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 730

SUM KONSULENTHONORAR -8 730

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -111 610

Drift/vedlikehold VVS -13 441

Drift/vedlikehold elektro -24 614

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -499 400

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -7 019

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -20 383

Kostnader dugnader -944

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -677 410

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -85 179

Vann- og avløpsavgift -400 122

Feieavgift -11 152

Renovasjonsavgift -266 253

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -762 706

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -4 000

Container -9 471

Skadedyrarbeid/soppkontroll -30 448

Lyspærer og sikringer -2 283

Vaktmestertjenester -88 800

Renhold ved firmaer -137 059

Snørydding -49 775

Andre fremmede tjenester -1 851

Trykksaker -1 492

Andre kontorkostnader -700

Bank- og kortgebyr -3 036

Velferdskostnader -2 965

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -331 878

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 696
SUM FINANSINNTEKTER	2 256

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-626 837
OBOS-banken	-9
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-2 222
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 529
SUM FINANSKOSTNADER	-637 597

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1990	42 796 950
Tilgang 1998, næringslokale	534 000
Avgang 1991, næringslokale	-649 250
SUM BYGNINGER	42 681 700

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.231/bnr.355

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil strøm 2024	10 454
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 454

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-12 072 418
Nedbetalt tidligere	1 208 764
Nedbetalt i år	312 204
	-10 551 450
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 551 450

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-26 543 900
Tilbakebetalt innskudd , parkeringsplass 1991	20 000
Øket 2000, leil 1022	-325 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-26 849 800

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-7 181
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 181

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 849 800
Pantelån	10 551 450
TOTALT	37 401 250

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

Bygninger	42 681 700
Tomt	4 598 900
TOTALT	47 280 600

NOTE: 19**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene med 10% fra 01.01.2025. Styret vil følge opp og vurdere om det vil bli nødvendig med ytterligere en økning av felleskostnadene i løpet av 2025.



Styrets arbeid 2024-25:

Styret har hatt 13 styremøter siden forrige årsmøte. Et av styremøtene er et økonomimøte med OBOS for å godkjenne regnskapene og undertegne papirer. Styret har hatt møter hjemme hos styrets medlemmer. Styremøtene har ikke kostet noe for borettslaget.

Styrets medlemmer har vært: Trond Gustav Sømme (styreleder), Laila Solum (nestleder), Robert Lorange (styremedlem) og Are Kildahl Rosseland (styremedlem). Varamedlemmer har vært Kristian Kløften og Anna Catharina Nes. Laila Solum har skrevet styrereferat fra styremøtene. Samarbeidsklimaet i styret er veldig bra!

Arrangementer:

Borettslaget hadde planlagt sensommerfest i august/september. Ble avlyst pga.dårlig vær. Fest på Kampen Bydelshus i februar 2025 med stor oppslutning. Foredrag/lysbildeshow med Robert Lorange om borettslagets historie fra 1980 årene og fram til nå. Tenning av juletreet ble arrangert 1. søndag i advent Dugnad har blitt organisert høsten 2023 og våren 2024. Kontainere har blitt bestilt til disse dugnadene.

Styrets arbeidsmåte:

Styret har hatt jevnlig styremøter i perioden, i tillegg til å følge opp løpende saker. Styrets arbeid er forankret i protokollene fra styremøtene. Protokollene blir skrevet i systemet fra OBOS som ligger på styrerommet.no Styrets har også i denne perioden jobbet med muren mot Brinken. Muren ble ferdigstilt høsten 2024. Vi er fornøyd med resultatet etter at muren er kommet på plass. Alt er teknisk kontrollert av innleid ingeniør. 2 takvinduer i hus 36 er erstattet pga. lekkasjer i veggen. Løpende vedlikehold av calling anlegg og låser er utført våren 2025.

Informasjon til beboere og beboermøte:

Det ble avholdt beboermøte etter årsmøtet i 2024. Møtet ble avholdt i Kampen Bistro bakrommet. Løpende informasjon blir lagt ut på borettslagets Facebook side og fra 2024 på Vibbo. Alle andelseierne har tilgang til Vibbo og alle blir varslet via epost eller SMS.

De viktigste sakene i perioden:

Avslutte prosjektet med muren mot Brinken 19. Anlegge ny plen og nye planter ved muren. Løpende vedlikehold i hele borettslaget.



Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Nye elektroniske låser på dør søppelrom hus 32.
2025	Ny sylinder og ny elektronisk lås på hus 34 FED.
2024	Ny grensemur mot Brinken
2023	Nye energibesparende taklamper i garasjeanlegg
2022	Oppgradering utendørslamper
2021	Nye sykkelstativ
2021	Nye utemøbler på utsiktspunkt
2020	Ny port til bakgård
2020	Oppgradering uteanlegg motorvarmeanlegg
2020	Avløp oppsamling lekkasjer garasjeanlegg
2020	Tetting lekkasjer tak garasjeanlegg
2020	Maling av alle tregjerder
2019	Maling og utbedring fasader avsluttet
2019	Utskifting alle tregjerder i hele borettslaget
2019	Infrastruktur elbillading fellesgarasje
2019	Montering elbilladere for de som ønsket elbillading
2019	Reparasjon dekke foran inngangsparti og søppelrom
2019	Nye postkasser ved nr 30/32
2018	Nye brannsikre avfallscontainere
2018	Maling og utbedring fasader påbegynt
2018	Oppussing verandaer påbegynt
2018	Alle trapperom og utvendige trapper oppusset.
2017	Rehabilitering piper og tak mot Normannsgata
2017	Nye utemøbler
2017	Rehabilitering utsiktspunkt
2016	Startet rehabilitering piper
2015	Renset kummer
2011	Skiftet garasjeport
2011	Ferdigstilling rehab. Ventilasjonssystem
2010	Rens/rehabilitering ventilasjonssystem
2010	Fasade- og malearbeid
2008	Rehabilitering av parkeringsplasser
2007	Rehabilitering av garasje innvendig
2007	Maling av alle ytterdører
2007	Istandsetting av uterom med sykkelparkering og sittegrupper
2004	Utskifting takvinduer
1999	Rehabilitering fasader



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 100 Selskapsnavn: NORMANNSGATA BORETTSLAG

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.