



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 944 919
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		342 484	323 815
Sum inntekter		342 484	323 815
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		369 110	386 735
Sum kostnader		380 520	398 145
Driftsresultat		-38 036	-74 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		156	413
Sum finansinntekter		156	413
Annen finanskostnad		10 281	12 690
Sum finanskostnader		10 281	12 690
Netto finans		-10 125	-12 277
Ordinært resultat før skattekostnad		-48 161	-86 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		-48 161	-86 607
Årsresultat		-48 161	-86 607
Totalresultat		-48 161	-86 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 161	-86 607
Sum overføringer og disponeringer		-48 161	-86 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 767 000	6 767 000
Sum varige driftsmidler		6 767 000	6 767 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 767 000	6 767 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 856	20 581
Sum fordringer		27 856	20 581
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 472	132 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 472	132 773
Sum omløpsmidler		80 329	153 354
SUM EIENDELER		6 847 329	6 920 354

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 700 859	3 749 019
Sum opptjent egenkapital		3 700 859	3 749 019
Sum egenkapital		3 701 659	3 749 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		452 214	484 346
Øvrig langsiktig gjeld		2 675 700	2 675 700
Sum annen langsiktig gjeld		3 127 914	3 160 046
Sum langsiktig gjeld		3 127 914	3 160 046
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56	54
Leverandørgjeld		11 038	5 584
Annen kortsiktig gjeld		6 662	4 851
Sum kortsiktig gjeld		17 756	10 488
Sum gjeld		3 145 670	3 170 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 847 329	6 920 354



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207835

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 944 919
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 950 944 919
BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		342 484	323 815
Sum inntekter		342 484	323 815
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		369 110	386 735
Sum kostnader		380 520	398 145
Driftsresultat		-38 036	-74 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		156	413
Sum finansinntekter		156	413
Annen finanskostnad		10 281	12 690
Sum finanskostnader		10 281	12 690
Netto finans		-10 125	-12 277
Ordinært resultat før skattekostnad		-48 161	-86 607
Ordinært resultat etter skattekostnad		-48 161	-86 607
Årsresultat		-48 161	-86 607
Totalresultat		-48 161	-86 607
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 161	-86 607
Sum overføringer og disponeringer		-48 161	-86 607



Organisasjonsnr: 950 944 919
BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 767 000	6 767 000
Sum varige driftsmidler		6 767 000	6 767 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		6 767 000	6 767 000
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		27 856	20 581
Sum fordringer		27 856	20 581

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 472	132 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 472	132 773

Sum omløpsmidler		80 329	153 354
------------------	--	--------	---------

SUM EIENDELER		6 847 329	6 920 354
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 700 859	3 749 019



Sum opptjent egenkapital	3 700 859	3 749 019
Sum egenkapital	3 701 659	3 749 819
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	452 214	484 346
Øvrig langsiktig gjeld	2 675 700	2 675 700
Sum annen langsiktig gjeld	3 127 914	3 160 046
Sum langsiktig gjeld	3 127 914	3 160 046
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56	54
Leverandørgjeld	11 038	5 584
Annen kortsiktig gjeld	6 662	4 851
Sum kortsiktig gjeld	17 756	10 488
Sum gjeld	3 145 670	3 170 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 847 329	6 920 354



Organisasjonsnr: 950 944 919
BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0219 Nordmøregata 4 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Nordmøregata 4 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 23.mars 2022 kl. 19:00 på Temas.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordmøregata 4 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordmøregata 4 Borettslag
avholdes onsdag 23.mars 2022 kl. 19:00 i Temas.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2021 godkjennes og at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSER

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 10 000 i samsvar med budsjettet for 2022.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- Som styreleder for 1 år foreslås Helene Magnus
- Som styremedlem for 2 år foreslås Pernille Fidje Amundsen
- Som styremedlem for 2 år foreslås Harald Vegsund Mehning
- Som varamedlem for 1 år foreslås Jostein Beck Lien
- Som varamedlem for 1 år foreslås Ane Kanutte Hagen Sandberg
- Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Helene Magnus
- Som valgkomité foreslås Nora Lien Beck og Eirin Hallingby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirin Margrete Hallingby	Nordmøregata 4
Styremedlem	Nora Beck	Nordmøregata 4
Styremedlem	Helene Magnus	Nordmøregata 4
Varamedlem	Pernille Fidje Amundsen	Nordmøregata 4
Varamedlem	John Ola Solheim	Gislebakken 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Eirin Margrete Hallingby Nordmøregata 4

Varadelegert

Valgkomiteen

Jostein Lien Nordmøregata 4
John Ola Solheim Gislebakken 12

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Nordmøregata 4 Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Nordmøregata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950944919, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordmøregt 4

Gårds- og bruksnummer:

225 276

Første innflytting skjedde i 1899. Tomten, kjøpt i 1989 er på 300 m².

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.

Nordmøregata 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 342 484 i godt samsvar med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 380 520.

Dette er 53 970 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -48 161 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 62 573 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195 500 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjetter med kr 72 800 i forsikringspremien for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordmøregata 4 Borettslag.

Lån

Nordmøregata 4 Borettslag har to lån i OBOS-banken. Det ene lånet har flytende rentesats 2,5 % per 02.02.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 12 år. Det andre lånet har flytende rentesats 2,25 % per 02.02.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS økes med 2,5 % i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordmøregata 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nordmøregata 4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

BESKYTTET



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Nordmøregata 4

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BESKYTTET



BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4 ORG.NR. 950 944 919, KUNDENR. 219

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			62452	
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		142 865	260 084	142 865	62 573
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-48 161	-86 607	3 650	-135 450
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-32 132	-30 612	-32 000	-37 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-80 293	-117 219	-28 350	-172 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		62 573	142 866	114 515	-109 877
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		80 329	153 354		
Kortsiktig gjeld		-17 756	-10 488		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		62 573	142 866		

BESKYTTET



BORETTSLAGET NORDMØREGATA 4 ORG.NR. 950 944 919, KUNDENR. 219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	342 084	323 415	342 000	375 000
Andre inntekter	3	400	400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		342 484	323 815	342 000	375 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 500	-1 500
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 495	-4 325	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-30 720	-29 970	-31 000	-31 600
Konsulenthonorar	7	-4 183	0	-1 500	-2 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-84 874	-150 549	-44 000	-195 500
Forsikringer		-69 846	-54 402	-69 800	-72 800
Kommunale avgifter	9	-67 829	-66 547	-67 300	-70 100
Energi/fyring		-44 125	-19 583	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 411	-29 902	-31 000	-31 000
Andre driftskostnader	10	-30 028	-29 857	-34 850	-34 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-380 520	-398 145	-326 550	-494 450
DRIFTSRESULTAT		-38 036	-74 330	15 450	-119 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	156	413	200	0
Finanskostnader	12	-10 281	-12 690	-12 000	-16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 125	-12 277	-11 800	-16 000
ÅRSRESULTAT		-48 161	-86 607	3 650	-135 450
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-48 161	-86 607		

BESKYTTET



BORETTLAGET NORDMØREGATA 4 ORG.NR. 950 944 919, KUNDENR. 219

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 691 000	6 691 000
Tomt		76 000	76 000
SUM ANLEGGSMIDLER		6 767 000	6 767 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 200	193
Forskuddsbetalte kostnader		20 656	20 388
Driftskonto OBOS-banken		52 392	132 693
Sparekonto OBOS-banken		80	80
SUM OMLØPSMIDLER		80 329	153 354
SUM EIENDELER		6 847 329	6 920 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		3 700 859	3 749 019
SUM EGENKAPITAL		3 701 659	3 749 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	452 214	484 346
Borettsinnskudd	15	2 675 700	2 675 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 127 914	3 160 046
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 592	3 364
Leverandørgjeld		11 038	5 584
Påløpte renter		56	54
Annen kortsiktig gjeld	16	70	1 487
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 756	10 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 847 329	6 920 354
Pantstillelse	17	3 595 700	3 595 700
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



12

Nordmøregata 4 Borettslag

Oslo, 08.02.2022
Styret i Borettslaget Nordmøregata 4

Eirin Margrete Hallingby/s/

Nora Beck/s/

Helene Magnus/s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	331 116
Leietillegg påbygg	10 968
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	342 084

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleiekorrigeringer	400
SUM ANDRE INNTEKTER	400

BESKYTTET

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 495.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 183
SUM KONSULENTHONORAR	-4 183

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 783
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 215
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 399
Kostnader dugnader	-2 103
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 874

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-31 823
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-34 296
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-67 829

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 234
Renhold ved firmaer	-21 465
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-117
Bank- og kortgebyr	-2 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 028

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
SUM FINANSINTEKTER	156

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 281
SUM FINANSKOSTNADER	-10 281

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	5 986 000
Nye balkonger, rehabilitering 2007	679 319
Rest tilført balkonger 2008	25 681
	6 691 000
SUM BYGNINGER	6 691 000

Tomten ble kjøpt i 1989, gnr.225/bnr.276. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2019	-536 550
Nedbetalt tidligere	52 204
Nedbetalt i år	32 132
	-452 214
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-452 214

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-2 675 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 675 700

BESKYTTET

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 675 700
Pantelån	452 214
TOTALT	3 127 914

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 691 000
Tomt	76 000
TOTALT	6 767 000

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder foreslås:

Helene Magnus Nordmørgata 4, 0557 Oslo

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Helene Magnus Nordmørgata 4, 0557 Oslo

Som styremedlemmer foreslås:

Pernille Fidje Amundsen Nordmørgata 4, 0557 Oslo.

Harald Vegsund Mehring Nordmørgata 4, 0557 Oslo..

C. Som varamedlemmer foreslås:

Jostein Beck Lien Nordmørgata 4, 0557 Oslo

Ane Kanutte Hagen Sandberg Nordmørgata 4, 0557 Oslo

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helene Magnus Nordmørgata 4, 0557 Oslo.

E. Som valgkomité foreslås:

Nora Lien Beck Nordmørgata 4, 0557 Oslo

Eirin Hallingby Nordmørgata 4, 0557 Oslo.

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i perioden 2021-2022

Styret har i perioden 2021-2022 hatt fokus på videre arbeid med tiltak i forbindelse med "Vedlikeholdsplan 2021-2025", som ble mottatt av OBOS Prosjekt i starten av 2021.

Styrearbeid ifm Vedlikeholdsplan

Vi startet med et møte med OBOS-Prosjekt for gjennomgang av "Vedlikeholdsplan 2021-2025", og anbefaling av videre arbeid. Det ble ansett som mest kritisk å se på felles vannrør og å oppgradere hovedtavle.

Vannrør: Styret bestilte et tilbud fra OBOS-Prosjekt om tilstandsvurdering av vannrør, og OBOS-Prosjekt har utført dette og sendt en rapport med anbefaling av videre arbeid.

Hovedtavle: Arbeid med oppgradering av hovedtavle i kjelleren har blitt påbegynt. Hovedtavlen har blitt levert av entreprenør, og står per dags dato i kjelleren i Nordmøregata 4. Den er ikke installert enda, da det er forsinkelser i prosessen med nettselskapet. Det er forventet at ny hovedtavle installeres i løpet av vinteren.

Borettslaget har tatt opp lån på kr 200 000 i OBOS-banken. Årsaken var kostnader til tilstandsvurdering av vannrør og oppgradering av hovedtavle. I tillegg er det forventet økte kostnader i årene fremover for å utføre tiltakene i vedlikeholdsplanen. Derfor ble også fellesutgiftene økt med 10 %, som ble informert om på e-post i "Varsel om endring av felleskostnader".

Styret har gått gjennom HMS-rutiner, som anbefalt i vedlikeholdsplanen, og har etablert følgende nye rutiner;

- Rengjøring av feieluker
- Kontroll takluke på felles loft
- Rens / Spying av sluk på terrasse (i loftsleiligheten)
- Rens av takrenner

Styret har utarbeidet en brukervennlig Excel-oversikt over vedlikeholdsplanen, og vil i neste periode arbeide videre med denne, samt planlegge og utføre flere av tiltakene.

Annet styrearbeid

Grünerløkka - Prosjektet "Løkka-lykke" ønsket å lage et veggmaleri på vår vegg mot vest. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling for å stemme over om borettslaget ønsket et midlertidig veggmaleri. Dette ble godkjent, men vi var litt for sent ute til å takke ja. Det kan bli aktuelt å delta til neste år istedenfor.

Rens av takrenner er utført av fagfolk.

Styret har bestilt feier fra Oslo Kommune for tilsyn og feiing, grunnet tette pipeløp, og dette er forventet utført i løpet av vinteren 2022.

Anticimex har utført befarig i desember 2021 og oppdaget aktivitet av gnagere (rotter) i kjelleren. Derfor utførte de gnagersikring ved å tette hull.

BESKYTTET



I perioden 2021-2022 er det avholdt to dugnader, der det blant annet har blitt malt og utført hagearbeid i bakgården. Styret har også gått til innkjøp av en ny grill til fellesskapet.

Styret

Styret kan kontaktes via e-post nordmoregt4@styrerommet.no, eller via postkassen i oppgangen.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har ikke vaktmestertjeneste. Oppgavene fordeles blant andelseierne.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboerne henvises til gateparkering.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedport/inngangsdør til oppgang må bestilles via styret. Postkasseskilt skaffes hos jernvarehandler eller lignende.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565484. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordmøregata 4 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Tetting for skadedyr i kjeller.	
2020 - 2021	Sykkelskur	Nytt skur satt opp i bakgården
2019 - 2020	Nytt felles brannvarslinganlegg	
2015 - 2016	Bytte av systemnøkler	
2014 - 2015	Oppgang, og pipeløp	Maling av vegger, tak og inngangsdører. Nye postkasser. Oppstart vedlikehold av pipeløp.
2013 - 2013	Utbedring i kjeller	Sandblåsing av kjellervegger og innstallering av avfukter.
2011 - 2011	Bytte av systemnøkler	
2009 - 2009	Nye brannslukkeapparat & branndør kjeller	
2008 - 2008	Utskifting vinduer (fasade mot sør)	

BESKYTTET



2007 - 2007	Vedlikehold fasader og nye balkonger
2000 - 2000	Takreparasjon og nye pipetopper / beslag

BESKYTTET



0219 Nordmøregata 4 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
nedestående 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)

BESKYTTET