



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 720 838	2 682 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 720 838</b>	<b>2 682 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	85 575
Annen driftskostnad		2 187 597	1 950 904
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 290 287</b>	<b>2 036 479</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430 551</b>	<b>645 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 264	2 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 264</b>	<b>2 978</b>
Annen finanskostnad		550 284	325 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>550 284</b>	<b>325 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-544 020</b>	<b>-322 602</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 469	323 396
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 280 600	47 280 600
Sum varige driftsmidler		47 280 600	47 280 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		63 093	44 175
Sum finansielle anleggsmidler		63 093	44 175
Sum anleggsmidler		47 343 693	47 324 775
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 288	15 770
Sum fordringer		12 288	15 770
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 960	714 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 960	714 798
Sum omløpsmidler		584 248	730 567
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 927 942</b>	<b>48 055 343</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 802 912	9 916 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 802 912</b>	<b>9 916 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 807 112</b>	<b>9 920 581</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 863 654	11 189 784
Øvrig langsiktig gjeld		26 911 337	26 893 755
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 774 991</b>	<b>38 083 539</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 774 991</b>	<b>38 083 539</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 017	2 544
Leverandørgjeld		266 821	48 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 838</b>	<b>51 222</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 120 830</b>	<b>38 134 761</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 927 942</b>	<b>48 055 343</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499261

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 953 096 692  
NORMANNSGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 720 838	2 682 477
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 720 838</b>	<b>2 682 477</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	85 575
Annen driftskostnad		2 187 597	1 950 904
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 290 287</b>	<b>2 036 479</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>430 551</b>	<b>645 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 264	2 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 264</b>	<b>2 978</b>
Annen finanskostnad		550 284	325 580
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>550 284</b>	<b>325 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-544 020</b>	<b>-322 602</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 469	323 396
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>



Organisasjonsnr: 953 096 692  
NORMANNSGATA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### 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

63 093 44 175

Sum finansielle

anleggsmidler

63 093 44 175

Sum anleggsmidler

47 343 693 47 324 775

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

12 288 15 770

Sum fordringer

12 288 15 770

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

571 960 714 798

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

571 960 714 798

Sum omløpsmidler

584 248 730 567

**SUM EIENDELER**

**47 927 942 48 055 343**

### 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	9 802 912	9 916 381
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 802 912</b>	<b>9 916 381</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 807 112</b>	<b>9 920 581</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 863 654	11 189 784
Øvrig langsiktig gjeld	26 911 337	26 893 755
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>37 774 991</b>	<b>38 083 539</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>37 774 991</b>	<b>38 083 539</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	79 017	2 544
Leverandørgjeld	266 821	48 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>345 838</b>	<b>51 222</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 120 830</b>	<b>38 134 761</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 927 942</b>	<b>48 055 343</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

28. mai 2024 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
9. Valg av Valgkomite

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 foreslåtte møteleder 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 registrerte andelseierne 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 (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble NN og NN 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. S-100 Årsrapport styrerrommet.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 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Sømme  
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Rosseland  
Valgkomiteens innstilling. Tidligere vara.
- Robert Lorange  
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Catharina Nes  
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.
- Kristian Kløften  
Valgkomiteens innstilling.

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:

- N. N

Sak 9

## Valg av Valgkomite



Det skal velges tre medlemmer til valgkomiteen.

## Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- **Andreas Slettholm**  
Valgkomiteens innstilling.
- **Anne Mette Ødegård**  
Valgkomiteens innstilling.
- **Mette Kristin Brenna**  
Valgkomiteens innstilling. Gjenvalg.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trond Gustav Sømme	Normannsgata 34 A
Nestleder	Kristin Mile	Normannsgata 32 C
Styremedlem	Robert Lorange	Normannsgata 34 F
Styremedlem	Laila Solum	Normannsgata 32 B
Varamedlem	Catharina Nes	Normannsgata 34 C
Varamedlem	Are Kildahl Rosseland	Normannsgata 36 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Trond Gustav Sømme Normannsgata 34 A

#### Varadelegert

Robert Lorange Normannsgata 34 F

### Valgkomiteen

Mette-Kristin Brenna Normannsgata 34 C  
Sigurd Jorde Normannsgata 32 A  
Anna Vågsland Normannsgata 30

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Normannsgata Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Normannsgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953096692, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 355

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Normannsgata Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## **Styrets arbeid 2023-24:**

Styret har hatt 11 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), Kristin Mile (nestleder), Laila Solum (styremedlem) og Robert Lorange (styremedlem). Varamedlemmer har vært Are Kildahl Rosseland og Anna Catharina Nes. Laila Solum har skrevet styrereferat fra styremøtene.

## **Arrangementer:**

Borettslaget hadde planlagt sensommerfest i august/september. Ble avlyst pga dårlig vær. 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 jevnlige 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. Vi måtte sommeren 2023 bytte entreprenør pga uenighet om omfanget av arbeidet med muren og kostnadene med å bygge den. Vi er fornøyde med resultatet etter at muren er kommet på plass. Alt er teknisk kontrollert av innleid ingeniør.

I tillegg har vi sikret muren mot kjeller på hus 34C pga lekkasjer. Nye energisparende taklamper er montert i garasjen for å få ned energiforbruket. Fibernett er lagt inn i garasjen for effektiv bruk av ledeneettet.

## **Informasjon til beboere og beboermøte:**

Det ble avholdt beboermøte etter årsmøtet i 2023. Møtet ble avholdt ute foran kirken fordi kirken hadde glemt å få åpnet innleid Menighetshus for oss. Billig og enkelt! 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 og få flyttet jordmassene fra bakgården og tilbake mot muren. Få på plass beplantning og ordne gressplener både i bakgården og mot muren.

//Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik på driftsinntekter eller driftskostnader, men finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat kr – 113 469 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 238 410 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet kr 620 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsgata Borettslag.

### Lån

Normannsgata Borettslag har lån i OBOS Banken, med løpetid til 2043. Gjenværende hovedstol er ca 10,8 millioner, og den flytende renten er p.t. 5,85%.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 98 990 for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Normannsgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Normannsgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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. Innhentete 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

#### 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, 11. april 2024

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>679 345</b>	<b>763 810</b>	<b>679 345</b>	<b>238 410</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-113 469	323 396	48 200	208 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-326 130	-407 640	-51 000	-315 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 336	-220	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-440 935</b>	<b>-84 464</b>	<b>-2 800</b>	<b>-106 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>238 410</b>	<b>679 345</b>	<b>676 545</b>	<b>132 010</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		584 248	730 567
Kortsiktig gjeld		-345 838	-51 222
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>238 410</b>	<b>679 345</b>



Normannsgata Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 710 816	2 664 188	2 711 000	2 969 000
Andre inntekter	3	10 022	18 289	18 000	18 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 720 838</b>	<b>2 682 477</b>	<b>2 729 000</b>	<b>2 987 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-10 575	-10 600	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-75 000	-75 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 625	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 010	-90 220	-96 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-3 438	-42 004	-18 000	-18 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-8 200	-8 200
Drift og vedlikehold	8	-590 949	-297 280	-550 000	-265 000
Forsikringer		-274 061	-343 992	-250 000	-289 000
Kommunale avgifter	9	-705 295	-571 677	-708 000	-793 200
Energi/fyring		-80 439	-105 993	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 028	-182 524	-120 000	-121 000
Andre driftskostnader	10	-305 178	-301 390	-310 000	-355 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 290 287</b>	<b>-2 036 479</b>	<b>-2 253 800</b>	<b>-2 141 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>430 551</b>	<b>645 998</b>	<b>475 200</b>	<b>845 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 264	2 978	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-550 284	-325 580	-430 000	-640 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-544 020</b>	<b>-322 602</b>	<b>-427 000</b>	<b>-637 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-113 469</b>	<b>323 396</b>	<b>48 200</b>	<b>208 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	323 396		
Fra opptjent egenkapital		-113 469	0		



Normannsgata Borettslag

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	42 681 700	42 681 700
Tomt		4 598 900	4 598 900
Miljøbankkonto, øremerket		63 093	44 175
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>47 343 693</b>	<b>47 324 775</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		12 288	15 770
Driftskonto OBOS-banken		567 968	273 530
Sparekonto OBOS-banken		3 993	441 268
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>584 248</b>	<b>730 567</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 927 942</b>	<b>48 055 343</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		9 802 912	9 916 381
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 807 112</b>	<b>9 920 581</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 863 654	11 189 784
Borettsinnskudd	15	26 849 800	26 849 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	61 537	43 955
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>37 774 991</b>	<b>38 083 539</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		266 821	48 678
Påløpte renter		54 404	2 544
Påløpte avdrag		24 613	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>345 838</b>	<b>51 222</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 927 942</b>	<b>48 055 343</b>
Pantstillelse	17	38 969 800	38 969 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024

Styret i Normannsgata Borettslag

Trond Gustav Sømme /s/ Robert Lorange /s/ Laila Solum /s/ Kristin Mile /s/



Normannsgata Borettslag

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 585 196
Eiendomsskatt	125 620
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 710 816</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	9 622
Nøkler	400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 022</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2022/2023, og er på kr 90 000.



Normannsgata Borettslag

**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	-3 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 438</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekt honorar	-26 347
Viderefakt. Borettslaget Brinken	252 358
Byggtek AS	-67 128
G-tjenester	-365 442
Diverse andre arbeider	-48 392
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-254 952</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-160 313
Drift/vedlikehold VVS	-6 800
Drift/vedlikehold elektro	-96 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 876
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 581
Kostnader dugnader	-3 687
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-590 949</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-125 647
Vann- og avløpsavgift	-330 151
Feieavgift	-5 228
Renovasjonsavgift	-244 269
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-705 295</b>



Normannsgata Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 471
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 476
Driftsmateriell	-4 334
Vaktmestertjenester	-80 931
Renhold ved firmaer	-125 128
Snørydding	-45 250
Andre fremmede tjenester	-875
Trykksaker	-1 474
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-979
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-5 304
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-305 178</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 061
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 264</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-550 284
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-550 284</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

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.



Normannsgata Borettslag

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -12 072 418

Nedbetalt tidligere 882 634

Nedbetalt i år 326 130

-10 863 654

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 863 654**

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990 -26 543 900

Tilbakebetalt innskudd , parkeringsplass 1991 20 000

Øket 2000, leil 1022 -325 900

**SUM BORETTSINNSKUDD -26 849 800**

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -61 537

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -61 537**

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 26 849 800

Pantelån 10 863 654

Påløpte avdrag 24 613

**TOTALT 37 738 067**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 42 681 700

Tomt 4 598 900

**TOTALT 47 280 600**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3913304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

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 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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