



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 682 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 855682052

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		3 976 820	3 796 616
Sum inntekter		3 976 820	3 796 616
Kostnader			
Lønnskostnad		96 414	88 428
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 496	19 209
Annen driftskostnad		2 300 289	2 116 039
Sum kostnader		2 407 199	2 223 676
Driftsresultat		1 569 621	1 572 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 604	25 260
Sum finansinntekter		82 604	25 260
Annen finanskostnad		1 031 035	910 318
Sum finanskostnader		1 031 035	910 318
Netto finans		-948 432	-885 058
Resultat før skattekostnad		621 189	687 882
Årsresultat		621 189	687 882
Totalresultat		621 189	687 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		621 189	687 882
Sum overføringer og disponeringer		621 189	687 882



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		34 930 178	34 930 178
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	10 499
Sum varige driftsmidler		34 930 181	34 940 677
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 930 181	34 940 677
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 767	11 517
Andre fordringer		38 303	35 860
Sum fordringer		55 070	47 377
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 262 260	2 189 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 262 260	2 189 251
Sum omløpsmidler		2 317 330	2 236 628
SUM EIENDELER		37 247 511	37 177 305



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 495 573	9 874 383
Sum opptjent egenkapital		10 495 573	9 874 383
Sum egenkapital		10 501 573	9 880 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 076 444	26 489 960
Øvrig langsiktig gjeld		318 000	318 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 394 444	26 807 960
Sum langsiktig gjeld		26 394 444	26 807 960
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		257 961	389 372
Leverandørgjeld		24 237	45 546
Annen kortsiktig gjeld		69 296	54 044
Sum kortsiktig gjeld		351 494	488 962
Sum gjeld		26 745 938	27 296 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 247 511	37 177 305



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 414231

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 682 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Organisasjonsnr: 855 682 052
BORETTLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 976 820	3 796 616
Sum inntekter		3 976 820	3 796 616
Kostnader			
Lønnskostnad		96 414	88 428
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 496	19 209
Annen driftskostnad		2 300 289	2 116 039
Sum kostnader		2 407 199	2 223 676
Driftsresultat		1 569 621	1 572 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 604	25 260
Sum finansinntekter		82 604	25 260
Annen finanskostnad		1 031 035	910 318
Sum finanskostnader		1 031 035	910 318
Netto finans		-948 432	-885 058
Resultat før skattekostnad		621 189	687 882
Årsresultat		621 189	687 882
Totalresultat		621 189	687 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		621 189	687 882
Sum overføringer og disponeringer		621 189	687 882



Organisasjonsnr: 855 682 052
BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

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		34 930 178	34 930 178
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	10 499
Sum varige driftsmidler		34 930 181	34 940 677
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 930 181	34 940 677
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 767	11 517
Andre fordringer		38 303	35 860
Sum fordringer		55 070	47 377
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 262 260	2 189 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 262 260	2 189 251
Sum omløpsmidler		2 317 330	2 236 628
SUM EIENDELER		37 247 511	37 177 305
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000



Sum innskutt egenkapital	6 000	6 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 495 573	9 874 383
Sum opptjent egenkapital	10 495 573	9 874 383
Sum egenkapital	10 501 573	9 880 383
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 076 444	26 489 960
Øvrig langsiktig gjeld	318 000	318 000
Sum annen langsiktig gjeld	26 394 444	26 807 960
Sum langsiktig gjeld	26 394 444	26 807 960
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	257 961	389 372
Leverandørgjeld	24 237	45 546
Annen kortsiktig gjeld	69 296	54 044
Sum kortsiktig gjeld	351 494	488 962
Sum gjeld	26 745 938	27 296 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 247 511	37 177 305



Organisasjonsnr: 855 682 052
BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

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. 6613

BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6613>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité
8. Valg av styremedlemmer og vara

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Karen Gissinger foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Karen Gissinger er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tor Åge Dybvik og Vegard Stuen foreslås.

Forslag til vedtak

Tor Åge Dybvik og Vegard Stuen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbetaling av honorar 2024, utbetales i 2025.

- Styreleder: Kr. 39 800
- Sekretær: Kr. 12 300
- 3 styremedlemmer: Kr. 30 000
- 1 varamedlem oppmøte på 3 styremøter: Kr. 1 650

Sum honorar til styret: Kr. 83 750

Honorar pr. tillitsvalgte i en blokk: Kr 1 800

Sum honorar styret og tillitsvalgte: Kr. 89 150

Ved behov for innkalling av varamedlemmer, honorar kr. 550,- pr. oppmøte. I tillegg er det en kostnad på beregnet arbeidsgiveravgift av totalt utbetalt honorar.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 89 150.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 89 150



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget velger en tillitsvalgt for hver blokk.

Roller og kandidater

Valg av 1 tillitsvalgt 28 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tillitsvalgt 28:

- Vegard Stuen

Valg av 1 tillitsvalgt 30 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tillitsvalgt 30:

- Svein Eikenes

Valg av 1 tillitsvalgt 32 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tillitsvalgt 32:

- Nadia Mirane

Sak 7

Valg av valgkomité

Valgkomitéen består av tre medlemmer, hvor en person velges inn i år.

Medlem som ikke står på valg:

- Eli Røsvik
- Rikke Blomberg

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Nadia Mirane

Sak 8

Valg av styremedlemmer og vara

Informasjon om verv

Styremedlemmer som ikke står på valg:

- Karen Gissinge
- Håvard Bjåstad



- Reidunn Espenakk

Avtroppende styremedlemmer:

- Aleksander Hessen

Vi takker for innsatsen!

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Finstad
- Tor-Åge Dybvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nikolai Melseth Flaaen
- Sverre Skorgevik



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styremøter og andelseiere

Styret har avholdt 7 styremøter i 2024. Det er godkjent 7 nye andelseiere, 1 mer enn i 2023. Årsmøtet i 2024 ble gjennomført digitalt. Alle andelseiere har besvart HMS-skjemaet for 2024. Alle bekrefter at de innfrir HMS-krav for andelseiere i borettslaget.

HMS og vernerunde

Styret har gjennomført den årlige vernerunden i fellesareal i 2024. Følgende avvik ble avdekket:

- Enkelte beboere oppbevarer fortsatt noen private eiendeler i rømningsveier. Dette medfører stor risiko ved en eventuell brann, og vedtekter må overholdes. Styret ber om at alle bidrar til vår felles brannsikkerhet, og at styret blir varslet når avvik oppdages.
- En annen utfordring er røykvarslere i fellesareal. Ofte batteriskifte på disse. Styret jobber med å finne løsning på dette.
- Egenkontroll av EL-sikkerhet i fellesareal ble gjennomført under vernerunden. Ingen avvik ble funnet.
- Uteareal og lekeapparat var ok.
- Avvik med rutiner for avfallshåndtering. Dårlige rutiner der kan gi hyppigere besøk av gnagere. Større mengder avfall skal leveres på Bingsa av hver enkelt.

Avfallshåndtering

Attvin har nå gått over til at alle benytter en App som heter «Attvin». Hvis noen heller ønsker kort, må den enkelte andelseier kontakte Attvin om det.

Dugnader og arrangementer

Det ble også i 2024 avviklet 2 dugnader, vår og høst, der alle andelseiere var oppfordret til å delta. Mye godt arbeid ble utført av de som hadde anledning til å delta, men vi ble nødt til leie et firma til å ta en del av oppgavene.

I 2024 arrangerte vi sommerfest for beboere og andelseiere. Partytelt ble satt opp, og grillen ble tatt i bruk. Kjøkk kveld, som blir gjennomført flere ganger.

Økonomi

Borettslaget har en sunn og god økonomi. Det ble en økning på husleien/felleskostnadene også i 2024. Årsak var en økning på flere nødvendige kostnader. Styret kommer til å fortsette å følge tett opp økonomien fremover, og tilpasse husleien/felleskostnadene ut i fra det. Styret har ikke budsjettert med annet enn nødvendig vedlikehold i 2024.

Samarbeidspartnere

Styret har godt samarbeid med Renex, som har følgende ansvar:

- Renhold i trappeoppganger
- Sette ut bossdunker i 32 til henting
- Renhold av bossdunker og spyling av boss skur
- Spyling av asfalten ved blokkene Alt etter avtalte intervall.



Tommy Drågen er vår samarbeidspartner på brøyting. Godt samarbeid med de også.

Avslutning

Styret samarbeider godt og har god fokus på vedlikehold, oppfølging og økonomi. Styret vil takke alle beboere for godt samarbeid og gode bidrag til fellesskap og trivsel i borettslaget.

Hilsen styret



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 20. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VITCL-GZ0A-NH4JT-ASYJQ-59IDH-PHM7U



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 22:47:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VITCL-GZ0A-NH4JT-ASYIQ-59IDH-PHM7U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

12 av 23

Årsregnskap 2024.pdf



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 747 666	1 625 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		621 189	687 882
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 496	19 209
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-413 516	-584 665
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		218 169	122 426
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 965 836	1 747 666
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 317 330	2 236 628
Kortsiktig gjeld		-351 494	-488 962
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 965 836	1 747 666



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 927 720	3 737 160	3 932 218	4 177 902
Vaskeri	10	4 300	1 900	0	0
Andre inntekter	3	44 800	57 556	50 000	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 976 820	3 796 616	3 982 218	4 227 902
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 914	-10 928	-10 928	-13 000
Styrehonorar	5	-84 500	-77 500	-83 000	-89 000
Avskrivninger	15	-10 496	-19 209	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 361	-12 605	-13 500	-14 000
Forretningsførerhonorar		-163 328	-155 323	-164 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-364	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-38 586	-75 098	-100 000	-100 000
Forsikringer		-376 314	-303 389	-333 000	-451 000
Kommunale avgifter	9	-1 030 942	-875 885	-966 000	-1 095 750
Energi/fyring		-55 278	-43 861	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 577	-395 856	-424 000	-422 000
Andre driftskostnader	11	-215 539	-254 023	-256 000	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 407 199	-2 223 676	-2 395 428	-2 653 750
DRIFTSRESULTAT		1 569 621	1 572 940	1 586 790	1 574 152
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	82 604	25 260	6 000	80 000
Finanskostnader	13	-1 031 035	-910 318	-975 000	-989 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-948 432	-885 058	-969 000	-909 000
ÅRSRESULTAT		621 189	687 882	617 790	665 152
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		621 189	687 882		



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	34 377 197	34 377 197
Tomt		552 982	552 982
Andre varige driftsmidler	15	3	10 499
SUM ANLEGGSMIDLER		34 930 181	34 940 677
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 767	11 517
Forskuddsbetalte kostnader		38 303	35 860
Driftskonto OBOS-banken		381 484	338 256
Sparekonto OBOS-banken		57 408	104 540
Sparekonto OBOS-banken II		1 482 747	1 408 848
Innestående i andre banker		340 621	337 607
SUM OMLØPSMIDLER		2 317 330	2 236 628
SUM EIENDELER		37 247 511	37 177 305
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		10 495 573	9 874 383
SUM EGENKAPITAL		10 501 573	9 880 383
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 076 444	26 489 960
Borettsinnskudd	17	318 000	318 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 394 444	26 807 960
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 296	54 044
Leverandørgjeld		24 237	45 546
Påløpte renter		257 961	253 694
Påløpte avdrag		0	135 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		351 494	488 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 247 511	37 177 305
Pantstillelse	18	31 500 000	31 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 17.03.2025

Styret i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Karen Gissinger

Aleksander Storheim Hessen

Martin Sander Finstad

Håvard Knudsen Bjåstad

Reidun Espenakk

**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.

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	3 508 320
TV/Internett	419 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 927 720

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	31 800
Utleie	13 000
SUM ANDRE INNETEKTER	44 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 914
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 914

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 84 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 810, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 361.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-364

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 011
Drift/vedlikehold elektro	-5 495
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 522
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 266
Kostnader dugnader	-4 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 586

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-208 466
Vann- og avløpsavgift	-626 815
Feieavgift	-7 735
Renovasjonsavgift	-187 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 030 942

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	4 300
SUM INNETEKTER VASKERI	4 300

SUM VASKERI	4 300
--------------------	--------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 418
Annet driftsmateriale	-1 846
Vaktmestertjenester	-82 460
Renhold ved firmaer	-62 910
Snørydding	-41 588
Andre fremmede tjenester	-2 508
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 810
Andre kontorkostnader	-394
Porto	-750
Vedlikehold biler/maskiner	-4 500
Bank- og kortgebyr	-3 229
Velferdskostnader	-2 126
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-215 539

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 846
Renter bank	59 619
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 125
Andre renteinntekter	3 014
SUM FINANSINTEKTER	82 604

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 031 035
SUM FINANSKOSTNADER	-1 031 035

NOTE: 14**BYGNINGER**

Bokført verdi bygninger	34 377 197
SUM BYGNINGER	34 377 197

Tomten er kjøpt for kr 552 982

Gnr.134/bnr.216 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Automower AM 430			
Tilgang 2019	30 538		
Avskrevet tidligere	-26 468		
Avskrevet i år	-4 069		
			1
Automower AM 310			
Tilgang 2019	19 381		
Avskrevet tidligere	-16 796		
Avskrevet i år	-2 584		
			1
Lekeapparat			
Tilgang 2019	46 125		
Avskrevet tidligere	-42 281		
Avskrevet i år	-3 843		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -10 496

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 37 år.			
Opprinnelig 2015	-31 500 000		
Nedbetalt tidligere	18 917 664		
Nedbetalt i år	135 027		
			-12 447 309
Svenska Handelsbanken AB			
Fast rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,05 %. Løpetiden er 32 år.			
Opprinnelig 2020	-14 450 000		
Nedbetalt tidligere	542 376		
Nedbetalt i år	278 489		
			-13 629 135
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-26 076 444

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig borettsinnskudd	-318 000		
SUM BORETTSSINNSKUDD	-318 000		



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	318 000
Pantelån	26 076 444
TOTALT	26 394 444

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

Bygninger	34 377 197
Tomt	552 982
TOTALT	34 930 178



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 6613 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karen Gissing er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tor Åge Dybvik og Vegard Stuen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 89 150

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgt 28 (kun 1 skal velges)

- Vegard Stuen

Tillitsvalgt 30 (kun 1 skal velges)

- Svein Eikenes

Tillitsvalgt 32 (kun 1 skal velges)

- Nadia Mirane

Sak 7 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- Nadia Mirane

Sak 8 Valg av styremedlemmer og vara

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Martin Finstad

- Tor-Åge Dybvik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Nikolai Melseth Flaaen

- Sverre Skorgevik



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.