



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 192 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 061 381	2 134 878
Sum inntekter		4 061 381	2 134 878
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 218 619	1 539 134
Sum kostnader		2 309 899	1 630 414
Driftsresultat		1 751 482	504 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 045	12 953
Sum finansinntekter		18 045	12 953
Annen finanskostnad		600 227	346 989
Sum finanskostnader		600 227	346 989
Netto finans		-582 182	-334 036
Resultat før skattekostnad		1 169 300	170 428
Årsresultat		1 169 300	170 428
Totalresultat		1 169 300	170 428
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 169 300	170 428
Sum overføringer og disponeringer		1 169 300	170 428



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		48 510 000	48 510 000
Sum varige driftsmidler		48 510 000	48 510 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 510 000	48 510 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		177 335	162 487
Sum fordringer		177 335	162 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		308 629	167 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		308 629	167 722
Sum omløpsmidler		485 964	330 244
SUM EIENDELER		48 995 964	48 840 244

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 019 119	24 849 819
Sum opptjent egenkapital		26 019 119	24 849 819
Sum egenkapital		26 022 719	24 853 419
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 917 800	11 910 912
Øvrig langsiktig gjeld		11 891 250	11 891 250
Sum annen langsiktig gjeld		22 809 050	23 802 162
Sum langsiktig gjeld		22 809 050	23 802 162
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 246	2 701
Leverandørgjeld		20 998	152 065
Annen kortsiktig gjeld		47 951	29 897
Sum kortsiktig gjeld		164 196	184 663
Sum gjeld		22 973 246	23 986 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 995 964	48 840 244



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 361454

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 192 472
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

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, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 061 381	2 134 878
Sum inntekter		4 061 381	2 134 878
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 218 619	1 539 134
Sum kostnader		2 309 899	1 630 414
Driftsresultat		1 751 482	504 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 045	12 953
Sum finansinntekter		18 045	12 953
Annen finanskostnad		600 227	346 989
Sum finanskostnader		600 227	346 989
Netto finans		-582 182	-334 036
Resultat før skattekostnad		1 169 300	170 428
Årsresultat		1 169 300	170 428
Totalresultat		1 169 300	170 428
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 169 300	170 428
Sum overføringer og disponeringer		1 169 300	170 428



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 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			
Sum varige driftsmidler		48 510 000	48 510 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 510 000	48 510 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		177 335	162 487
Sum fordringer		177 335	162 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		308 629	167 722
Sum omløpsmidler		485 964	330 244
SUM EIENDELER		48 995 964	48 840 244
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	26 019 119	24 849 819
Sum opptjent egenkapital	26 019 119	24 849 819
Sum egenkapital	26 022 719	24 853 419
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 917 800	11 910 912
Øvrig langsiktig gjeld	11 891 250	11 891 250
Sum annen langsiktig gjeld	22 809 050	23 802 162
Sum langsiktig gjeld	22 809 050	23 802 162
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95 246	2 701
Leverandørgjeld	20 998	152 065
Annen kortsiktig gjeld	47 951	29 897
Sum kortsiktig gjeld	164 196	184 663
Sum gjeld	22 973 246	23 986 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 995 964	48 840 244



Organisasjonsnr: 887 192 472
NORDAHL BRUNS GATE 9 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. 5761

Nordahl Brunsgate 9 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nordahl Brunsgate 9 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 10:00 og lukker 8. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5761>

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 avgis din stemme.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bygging av sykkelkur i bakgården
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordahl Brunsgate 9 Borettslag



Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak
Dan Dokken velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Som protokollvitner foreslås Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun

Forslag til vedtak
Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun velges



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. 5761 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

Sak 6

Bygging av sykkelkur i bakgården

Forslag fremmet av:
Beboer NB9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Angående saken som ble vedtatt i årsmøtet i 2021, ber jeg styret å ta opp igjen arbeidet med sykkelkuret i bakgården.

I tilfelle det er økonomien som er den største utfordringen for å realisere prosjektet, ber jeg styret å vurdere rimeligere alternativene, som for eksempel å bygge et mindre skur uten strømtilgang eller lage en plan for å bygge eller utvide det gradvis, slik at kostnadene kan fordeles over flere år.



Styrets innstilling

Vi har tidligere sett på ulike løsninger, summen av at svært få bruker sykkel daglig samt vi ikke har noen gode plasser å plassere sykkelskuret uten å ta av grøntareal, samt kostnaden ved å sette det opp og vedlikeholde det gjør at vi ikke kan anbefale at det bygges. Selv om vi gjør alt på dugnad så blir det allikevel en betydelig kostnad samt dugnadsinnsats.

Vi gjør oppmerksom på at vi har flere steder hvor sykler kan låses trygt og dekkes med trekk.

Vi anbefaler at årsmøtet stemmer ned forslaget

Forslag til vedtak

Styret tar opp igjen arbeidet med sykkelskuret i bakgården.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir-Ola Nakken

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Løken Kallelid



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Ola Nakken	Engerjordet 78
Styremedlem	Ole-Andre Molnes Hestetun	Nordahl Bruns Gate 9 A
Styremedlem	Ingrid Løken Kallelid	Nordahl Bruns Gate 9 C
Styremedlem	Johan Stensson	Nordahl Bruns Gate 9 C
Styremedlem	Marit Ytterdal	Nordahl Bruns Gate 9 A

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 Nordahl Brunsgate 9 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Nordahl Brunsgate 9 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887192472, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 454

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.

Nordahl Brunsgate 9 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært gjennomført seks møter.

Ledninger og koblinger til varmtvannsberedere er byttet.

Det er svært mange som får feil på varmekabler, og minner om at de aldri bør slås helt av.

Ny avtale hvor kun internett er med i felleskostnadene er tilgjengelig på nb9.no

Det har vært holdt to dugnader, ugress er fjernet og busker trimmet samt at takrenne i C ble spylt ut.

Brannvarslingssystemet blir sjekket to ganger i året ved å ta av trykk på sprinkleranlegget.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.



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 er det beregnet kr 412.000 til 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 Nordahl Brunsgate 9 Borettslag.

Lån

Nordahl Brunsgate 9 Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 83UXE-XJ6ZD-3H7T4-55513-6QV/MC-Y4X56



NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		145 581	300 608	145 581	321 769
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 169 300	170 428	748 470	429 220
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 124 006	2 560 525	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-556 080	-2 885 981	-582 000	-531 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 561 038	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		176 188	-155 028	166 470	-101 780
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		321 768	145 581	312 051	219 989

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	485 964	330 244
Kortsiktig gjeld	-164 196	-184 663
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	321 768	145 581

NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		885 885	846 917	889 656	853 956
Innkrevde felleskostnader	2	1 576 768	1 287 961	1 537 344	1 639 044
Andre inntekter	3	37 690	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 500 343	2 134 878	2 427 000	2 493 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 928	-9 456	-8 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-89 870	-86 403	-91 000	-95 500
Konsulenthonorar	7	-8 911	-19 426	-22 500	-22 500
Drift og vedlikehold	8	-1 345 748	-685 323	-191 000	-412 500
Forsikringer		-160 840	-130 380	-144 000	-177 000
Festeavgift		-129 196	-121 288	-128 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-207 039	-162 286	-194 500	-209 000
Energi/fyring		-85 064	-99 264	-104 000	-91 500
TV-anlegg/bredbånd		-83 366	-129 195	-134 000	-95 000
Andre driftskostnader	10	-98 657	-96 114	-103 250	-102 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 309 899	-1 630 414	-1 212 030	-1 443 280
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		190 444	504 464	1 214 970	1 049 720
Innbetalt andel fellesgjeld		1 561 038	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 751 482	504 464	1 214 970	1 049 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 045	12 953	12 500	12 500
Finanskostnader	12	-600 227	-346 989	-479 000	-633 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-582 182	-334 036	-466 500	-620 500
ÅRSRESULTAT		1 169 300	170 428	748 470	429 220
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 169 300	170 428		

NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG
ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 510 000	48 510 000
SUM ANLEGGSMIDLER		48 510 000	48 510 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 243	342
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		175 092	157 031
Andre kortsiktige fordringer		0	5 114
Driftskonto OBOS-banken		308 351	167 451
Sparekonto OBOS-banken		278	270
SUM OMLØPSMIDLER		485 964	330 244
SUM EIENDELER		48 995 965	48 840 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	14	26 019 119	24 849 819
SUM EGENKAPITAL		26 022 719	24 853 419
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 917 800	11 910 912
Borettsinnskudd	16	11 891 250	11 891 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 809 050	23 802 162
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 679	29 803
Leverandørgjeld		20 999	152 065
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr300 000)		0	0
Påløpte renter		54 749	2 701
Påløpte avdrag		40 497	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 272	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 196	184 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 995 965	48 840 244
Pantstillelse	18	54 000 000	54 000 000



10

Nordahl Brunsgate 9 Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 27.02.2024

Styret i Nordahl Bruns Gate 9 Borettslag

Geir Ola Nakken/s/

Ingrid Løken Kallelid/s/

Marit Ytterdal/s/

Ole-andre Molnes Hestetun/s/

Johan Stensson/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 409 892
Kabel-TV	84 816
Lån	77 880
Ekstra kjellerbod	6 920
Kapitalkostnader på IN-lån	869 926
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	15 959
Overført til kapitalkostnader	-885 885
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 579 508

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-2 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 576 768

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Andel Byggesøknad Viderefakturert	37 690
SUM ANDRE INNTEKTER	37 690

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 870, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 928.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 911
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-8 911
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 174 782
-----------------------------	------------

Drift/vedlikehold VVS	-48 916
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-76 035
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 161
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-28 424
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 431
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 345 748
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-112 845
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-94 194
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-207 039
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
-----------	--------

Renhold ved firmaer	-69 169
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-16 334
--------------------------	---------

Trykksaker	-781
------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-5 870
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 750
-----------------------	--------

Porto	-60
-------	-----

Bank- og kortgebyr	-2 744
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-98 657
----------------------------------	----------------

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 173
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 383
Andre renteinntekter	1 160
SUM FINANSINNTEKTER	18 045

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-417 002
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 099
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 126
SUM FINANSKOSTNADER	-600 227

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris	48 510 000
SUM BYGNINGER	48 510 000

Gnr.208/bnr.454

Tomten er festet av Ekagra Holding ANS og løper til fester sier opp avtalen.

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	18 318 147
Egenkapital fra IN tidligere år	17 205 943
Egenkapital fra IN 2023	1 561 038
Reduksjon EK fra IN	-11 066 009
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 019 119

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-2 560 525	
Nedbetalt tidligere	4 952	
Nedbetalt i år	53 264	
		-2 502 309

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 124 006	
Nedbetalt tidligere	1 124 006	
Nedbetalt i år	-1 090 073	
		-1 090 073

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007	-36 618 750	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 057 468	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	468 883	
Nedbetalt tidligere, IN	17 205 943	
Nedbetalt i år, IN	1 561 038	
		-7 325 418

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 917 800**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-11 891 250	
-------------	-------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD **-11 891 250**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-2 178	
Gebyrer	-94	

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 272**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 891 250
Pantelån	10 917 800
Påløpte avdrag	40 497
Beregnete IN-forpliktelser	7 700 972
TOTALT	30 550 519

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

Bygninger	48 510 000
TOTALT	48 510 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78886292. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 20 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 4.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 8.04.24

Selskapsnummer: 5761 Selskapsnavn: Nordahl Brunsgate 9 Borettslag

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

22 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



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 80.000,-

For

Mot

Sak 6 Bygging av sykkelskur i bakgården

Styret tar opp igjen arbeidet med sykkelskuret i bakgården.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Geir-Ola Nakken

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ingrid Løken Kallelid



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.