



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 169  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

### 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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948152169

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 325 885	1 226 776
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 325 885</b>	<b>1 226 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 407	45 640
Annen driftskostnad		905 438	1 034 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>951 845</b>	<b>1 079 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>374 041</b>	<b>147 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 050	18 086
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 050</b>	<b>18 086</b>
Annen finanskostnad		38 395	37 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 395</b>	<b>37 099</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 345</b>	<b>-19 013</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		360 696	127 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		4 366 875	4 366 875
Sum varige driftsmidler		4 366 875	4 366 875
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 366 875	4 366 875
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 704	35 758
Sum fordringer		36 704	35 758
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		642 670	405 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		642 670	405 175
Sum omløpsmidler		679 374	440 933
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 046 249</b>	<b>4 807 808</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 960 859	2 600 163
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 960 859</b>	<b>2 600 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 962 859</b>	<b>2 602 163</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		855 734	936 954
Øvrig langsiktig gjeld		1 175 750	1 181 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 031 484</b>	<b>2 118 704</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 031 484</b>	<b>2 118 704</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		188	9 911
Leverandørgjeld		51 635	77 029
Skyldige offentlige avgifter		10	
Annen kortsiktig gjeld		72	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 905</b>	<b>86 940</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 083 389</b>	<b>2 205 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 046 249</b>	<b>4 807 808</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 565444

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 169  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

#### 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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 948 152 169  
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 325 885	1 226 776
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 325 885</b>	<b>1 226 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 407	45 640
Annen driftskostnad		905 438	1 034 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>951 845</b>	<b>1 079 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>374 041</b>	<b>147 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 050	18 086
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 050</b>	<b>18 086</b>
Annen finanskostnad		38 395	37 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 395</b>	<b>37 099</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 345</b>	<b>-19 013</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		360 696	127 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>



Organisasjonsnr: 948 152 169  
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 366 875	4 366 875
Sum varige driftsmidler		4 366 875	4 366 875

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 366 875	4 366 875
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		36 704	35 758
Sum fordringer		36 704	35 758

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		642 670	405 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		642 670	405 175

Sum omløpsmidler		679 374	440 933
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 046 249</b>	<b>4 807 808</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 960 859	2 600 163



Sum opptjent egenkapital	2 960 859	2 600 163
Sum egenkapital	2 962 859	2 602 163
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	855 734	936 954
Øvrig langsiktig gjeld	1 175 750	1 181 750
Sum annen langsiktig gjeld	2 031 484	2 118 704
Sum langsiktig gjeld	2 031 484	2 118 704
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	188	9 911
Leverandørgjeld	51 635	77 029
Skyldige offentlige avgifter	10	
Annen kortsiktig gjeld	72	
Sum kortsiktig gjeld	51 905	86 940
Sum gjeld	2 083 389	2 205 644
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 046 249</b>	<b>4 807 808</b>



Organisasjonsnr: 948 152 169  
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 460  
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

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:

3. juni 2025 kl. 18:00, Hobbyrommet .

### 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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

OBOS ved Said Bitta er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitne velges i møtet



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024 Styrevernet S.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i møtet



**BORETTLAGET NILS HUUSGATE 11  
ORG.NR. 948 152 169, KUNDENR. 460**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>353 992</b>	<b>310 616</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		360 696	127 999
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-81 220	-78 623
Red. annen langs. gjeld		-6 000	-6 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>273 476</b>	<b>43 376</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>627 469</b>	<b>353 993</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		679 374	440 933
Kortsiktig gjeld		-51 905	-86 940
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>627 469</b>	<b>353 993</b>



## BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11 ORG.NR. 948 152 169, KUNDENR. 460

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 228 440	1 126 116	1 234 000	1 281 000
Ladeinntekter EL-bil		390	0	0	0
Andre inntekter	3	97 055	100 660	85 000	85 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 325 885</b>	<b>1 226 776</b>	<b>1 319 000</b>	<b>1 366 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 407	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-7 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-97 205	-92 440	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-13 154	-3 765	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-48 075	-207 402	-232 900	-235 000
Forsikringer		-130 573	-120 041	-132 000	-158 000
Festeavgift		-100	-100	-100	0
Kommunale avgifter	9	-222 748	-200 811	-216 500	-245 000
Energi/fyring		-155 731	-168 244	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 033	-136 193	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	10	-87 444	-97 754	-89 499	-94 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-951 845</b>	<b>-1 079 764</b>	<b>-1 148 639</b>	<b>-1 221 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>374 041</b>	<b>147 012</b>	<b>170 361</b>	<b>145 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 050	18 086	0	0
Finanskostnader	12	-38 395	-37 099	-52 000	-35 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-13 345</b>	<b>-19 013</b>	<b>-52 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>360 696</b>	<b>127 999</b>	<b>118 361</b>	<b>110 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		360 696	127 999		



**BORETTLAGET NILS HUUSGATE 11  
ORG.NR. 948 152 169, KUNDENR. 460**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 366 875	4 366 875
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 366 875</b>	<b>4 366 875</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		36 704	35 758
Driftskonto OBOS-banken		321 398	194 593
Driftskonto OBOS-banken II		81 086	117 269
Sparekonto OBOS-banken		240 186	44 426
Sparekonto OBOS-banken II		0	48 887
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>679 374</b>	<b>440 933</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 046 249</b>	<b>4 807 808</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 960 859	2 600 163
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 962 859</b>	<b>2 602 163</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	855 734	936 954
Borettsinnskudd	15	1 073 000	1 073 000
Annen langsiktig gjeld	16	102 750	108 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 031 484</b>	<b>2 118 704</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		51 635	77 029
Skyldige offentlige avgifter	17	10	0
Påløpte renter		188	3 411
Påløpte avdrag		0	6 500
Annen kortsiktig gjeld	18	72	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>51 905</b>	<b>86 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 046 249</b>	<b>4 807 808</b>
Pantstillelse	19	2 381 100	2 381 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.5.2025

Styret i Borettslaget Nils Huusgate 11

Leiv Kristian Steig

Sonja Johanna Brinsky

Fredrik Aasheim

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 102 180
Garasjeleie	127 380
Strøm elbil	9 100
Eiendomsskatt	5 176
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 243 836</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-15 396
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 228 440</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Telenor antenneleie	86 935
Nettinnbetalinger	300
Nøkler	1 450
Portåpner	1 170
Utleie	7 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>97 055</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-600
Påløpte feriepenger	-72
Arbeidsgiveravgift	-5 735
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 407</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-966
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 154</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 692
Drift/vedlikehold VVS	-7 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 484
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-48 075</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 178
Vann- og avløpsavgift	-143 366
Renovasjonsavgift	-74 204
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-222 748</b>

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

Driftsmateriell	-1 499
Vaktmestertjenester	-47 004
Renhold ved firmaer	-34 242
Andre fremmede tjenester	-562
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-634
Bank- og kortgebyr	-2 078
Velferdskostnader	-925
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-87 444</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 604
Renter bank	0
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 308
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 050</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 695
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-35 700
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-38 395</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978.	4 350 000
Tilgang 2020, ladestasjon	16 875
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 366 875</b>

Tomten er bygset fra OBOS i 90 år fra 1979.

Gnr.224/bnr.278

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2016	-475 215
Nedbetalt tidligere	414 020
Nedbetalt i år	61 195

0

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-650 000
Nedbetalt tidligere	74 241
Nedbetalt i år	20 025



	-555 734
Oslo Kommune	
Opprinnelig 1978	-300 000
Rente og avdragsfritt lån	
	-300 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-855 734</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-1 011 100
Opprinnelig 2001	-61 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 073 000</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-102 750
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-102 750</b>

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-10
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-72</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 073 000
Pantelån	855 734
<b>TOTALT</b>	<b>1 928 734</b>

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

Bygninger	4 366 875
<b>TOTALT</b>	<b>4 366 875</b>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nils Huusgate 11

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nils Huusgate 11 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 regnskapførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 460 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

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.