



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 085 488
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1
Forretningsadresse: Nissens gate 1
0556 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		439 492	416 568
Sum inntekter		439 492	416 568
Kostnader			
Lønnskostnad		28 120	14 115
Annen driftskostnad		546 592	337 755
Sum kostnader		574 712	351 870
Driftsresultat		-135 220	64 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 975	3 420
Sum finansinntekter		6 975	3 420
Annen finanskostnad		64 338	42 945
Sum finanskostnader		64 338	42 945
Netto finans		-57 363	-39 525
Resultat før skattekostnad		-192 582	25 173
Årsresultat		-192 582	25 173
Totalresultat		-192 582	25 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-192 582	25 173
Sum overføringer og disponeringer		-192 582	25 173



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		670 540	670 540
Sum varige driftsmidler		670 540	670 540
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		670 540	670 540
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 310	89 007
Sum fordringer		80 310	89 007
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		168 021	411 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 021	411 208
Sum omløpsmidler		248 331	500 215
SUM EIENDELER		918 871	1 170 755

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		985 965	793 383
Sum opptjent egenkapital		-985 965	-793 383
Sum egenkapital		-981 465	-788 883
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 010 323	1 066 891
Øvrig langsiktig gjeld		875 688	875 688
Sum annen langsiktig gjeld		1 886 011	1 942 579
Sum langsiktig gjeld		1 886 011	1 942 579
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 019	2 257
Leverandørgjeld		6 074	10 063
Skyldige offentlige avgifter		362	1 713
Annen kortsiktig gjeld		870	3 025
Sum kortsiktig gjeld		14 325	17 058
Sum gjeld		1 900 336	1 959 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		918 871	1 170 755



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 669124

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 085 488
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1
Forretningsadresse: Nissens gate 1
0556 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 953 085 488
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		439 492	416 568
Sum inntekter		439 492	416 568
Kostnader			
Lønnskostnad		28 120	14 115
Annen driftskostnad		546 592	337 755
Sum kostnader		574 712	351 870
Driftsresultat		-135 220	64 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 975	3 420
Sum finansinntekter		6 975	3 420
Annen finanskostnad		64 338	42 945
Sum finanskostnader		64 338	42 945
Netto finans		-57 363	-39 525
Resultat før skattekostnad		-192 582	25 173
Årsresultat		-192 582	25 173
Totalresultat		-192 582	25 173
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-192 582	25 173
Sum overføringer og disponeringer		-192 582	25 173



Organisasjonsnr: 953 085 488
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		670 540	670 540
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		670 540	670 540
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 310	89 007
Sum fordringer		80 310	89 007
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		168 021	411 208
Sum omløpsmidler		248 331	500 215
SUM EIENDELER		918 871	1 170 755
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		985 965	793 383



Sum opptjent egenkapital	-985 965	-793 383
Sum egenkapital	-981 465	-788 883
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 010 323	1 066 891
Øvrig langsiktig gjeld	875 688	875 688
Sum annen langsiktig gjeld	1 886 011	1 942 579
Sum langsiktig gjeld	1 886 011	1 942 579
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 019	2 257
Leverandørgjeld	6 074	10 063
Skyldige offentlige avgifter	362	1 713
Annen kortsiktig gjeld	870	3 025
Sum kortsiktig gjeld	14 325	17 058
Sum gjeld	1 900 336	1 959 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	918 871	1 170 755



Organisasjonsnr: 953 085 488
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

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



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. 3062

Borettslaget Nissensgt 1



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nissensgt 1

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 14. juni kl. 12:00 og lukker 17. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3062>

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.

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 styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nissensgt 1



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

Det foreslås at styreleder Henrik Sørli er møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Elisabeth Heier og Jarle Grumstad er protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2023_Årsrapport_Brl Nissens gate1.pdf
2. 3062_Signert regnskap og uttalelse fra styret.pdf
3. Revisjonsberetning_3062.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar foreslås til 17.200 kr totalt på styret, der styreleder får halvparten og de to styremedlemmene får en fjerdedel. Summen er som i fjor, men med en økning på fem prosent tilsvarende konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt 17.200 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av ett styremedlem for 2 år og ett varamedlem for 2 år.

Innstilling

Det foreslås å gjenvelge Elisabeth Heier som styremedlem for 2 nye år. Karoly Suveges foreslås som nytt varamedlem for 2 år. (Styreleder Henrik Sørli og styremedlem Tobias Amundsen ble i fjor valgt for 2 år – til 2025)

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Heier

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karoly Suveges





Årsrapport 2023 for Borettslaget Nissens gate 1

Org. nr. 953 085 488

Borettslaget er lokalisert i Oslo kommune.

Styret har bestått av Henrik Sørli (styreleder), Elisabeth Heier (styremedlem), Tobias Amundsen (styremedlem), Gry Gjengstø (varamedlem) og Sarah Halse (varamedlem).

Diverse

Februar:

Felleskostnadene økte med 6 prosent fra februar 2023.

Brakon AS på befaring for å vurdere brannverntiltak, og de mente at nytt brannvarslingsanlegg vil kompensere for doble gipsplater i loft/kjeller. Dette ble godtatt av Brann- og redningsetaten.

Mai:

Dugnad 4. mai, der vi tømte avfall fra sykkelrom og loft. I forkant hadde vi fylt en avfallscontainer med elektrisk avfall.

FireSafe var valgt til å utføre brannverntiltak i kjeller/loft, og arbeidet ble gjennomført i mai.

Fikk ny sonelås-sylinder på postkassestativet, i tillegg til nye låser på tre av postkassene.

Juni:

Årsmøte 12. juni.

Fikk ny sylinder i oppgangsdøra.

Det ble oppdaget lekkasje på loftet, og blikkenslager (fra FOBL.no) tettet noen hull i beslaget rundt en pipe.

August:

Vi fikk to avfallscontainere (gratis fra kommunen) for å kaste elektrisk avfall og farlig avfall.

September/oktober:

FireSafe installerte nytt brannvarslingsanlegg som kobles direkte til brannvesenet. Etter disse oppgraderingene (tetting av sprekker i kjeller/loft og moderne brannvarslingsanlegg) har nå borettslaget den pålagte brannsikkerheten for eldre bygårder. Dvs. at vi har gjort kompenserende tiltak for å oppnå en brannsikkerhet på nivå med brannforskriftene fra 1987. Brannvesenet var på etterkontroll 6. oktober og hadde ingen merknader.



Blikkenslager (FOBL) var på ny befaring siden det på nytt ble oppdaget lekkasje på loftet etter kraftig regnvær. Denne gangen ble det lagt nytt beslag på oversiden av den ene pipa. Ingen lekkasje er observert etter denne utbedringen.

Desember:

Låsen i portrommet ble reparert etter at en nøkkel var brukket i sylindren.

Økning i felleskostnader

Det ble i november varslet at felleskostnadene øker med 5 prosent fra januar 2024. Styret tar sikte på å følge konsumprisindeksen så lenge det ikke kommer ekstraordinære vedlikeholdsbehov eller større hopp i løpende utgifter. Med økningen i januar 2024 vil felleskostnadene i borettslaget ha økt med 11 prosent siden 2012. I samme periode har den generelle prisøkningen vært 38 prosent.

Borettslagets utvikling, resultat og fortsatte drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over borettslagets stilling pr. 31.12.2023. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Borettslagets bokførte egenkapital er - 918.871 kr. Den reelle egenkapital er positiv, da eiendommen har betydelig merverdi i forhold til bokført verdi. Vilkårene for fortsatt drift av borettslaget er til stede, og er lagt til grunn for årsregnskapet.

Oslo, 21.03.2024

Henrik Sørli

Elisabeth Heier

Tobias Amundsen



Til BDO AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for s. 3062 BORETTSLAGET NISSENSGT 1 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps- og salgavtaler;
 - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

3062_Signert regnskap og uttalelse fra styret.pdf

8 av 23

Side 1 av 2

Vedlegg 2



10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 21/3. 24


Styreleder



BORETTSLAGET NISSENSGT 1 ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062

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.	483 156	517 869	483 156	234 006
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-192 582	25 173	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-56 568	-59 886	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-249 150	-34 713	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	234 006	483 156	483 156	234 006

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	248 331	500 215
Kortsiktig gjeld	-14 325	-17 059
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	234 006	483 156

BESKYTTET



BORETTSLAGET NISSENSGT 1
ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	439 492	416 568	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		439 492	416 568	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 740	-2 115	0	0
Styrehonorar	4	-16 380	-12 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 638	-9 321	0	0
Regnskapsførerhonorar		-33 500	-32 213	0	0
Konsulenthonorar	6	-17 284	-3 360	0	0
Drift og vedlikehold	7	-250 663	-57 472	0	0
Forsikringer		-51 083	-47 997	0	0
Kommunale avgifter	8	-94 186	-79 617	0	0
Energi/fyring		-45 713	-50 670	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-30 998	-28 833	0	0
Andre driftskostnader	9	-14 528	-28 272	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-574 712	-351 870	0	0
DRIFTSRESULTAT		-135 220	64 698	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 975	3 420	0	0
Finanskostnader	11	-64 338	-42 945	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 363	-39 525	0	0
ÅRSRESULTAT		-192 582	25 173	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		-192 582	0		
Reduksjon udekket tap		0	25 173		

Oslo 21/3.24

Henrik Sørli
HENRIK SØRLIE

T. Amundsen
TOBIAS AMUNDSEN

Elisabeth Heter
ELISABETH HETER

BESKYTTET

**BORETTSLAGET NISSENSGT 1**
ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	285 540	285 540
Tomt		385 000	385 000
SUM ANLEGGSMIDLER		670 540	670 540
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 487	18 277
Forskuddsbetalte kostnader		75 823	70 730
Driftskonto OBOS-banken		12 433	190 238
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 290
Sparekonto OBOS-banken		155 588	219 680
SUM OMLØPSMIDLER		248 331	500 215
SUM EIENDELER		918 871	1 170 755
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Udekket tap	13	-985 965	-793 383
SUM EGENKAPITAL		-981 465	-788 883
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 010 323	1 066 891
Borettsinnskudd	15	875 688	875 688
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 886 011	1 942 579
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105	3 025
Leverandørgjeld		6 074	10 063
Skyldige offentlige avgifter	16	362	1 713
Påløpte renter		2 895	2 257
Påløpte avdrag		4 124	0
Annen kortsiktig gjeld	17	765	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 325	17 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		918 871	1 170 755
Pantstillelse	18	3 875 688	3 875 688
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

3062_Signert regnskap og uttalelse fra styret.pdf

12 av 23

Vedlegg 2



Oslo, 21.3.2024

Styret i Borettslaget Nissensgt 1


Henrik Sørli
Tobias Amundsen
Elisabeth Heier**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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	439 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	439 492

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 500
Påløpte feriepenger	-765
Arbeidsgiveravgift	-3 475
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 740

BESKYTTET

3062_Signert regnskap og uttalelse fra styret.pdf

13 av 23

Vedlegg 2



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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 16 380.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 638.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
Brakon AS, brannteknisk rådgivning	-16 909
SUM KONSULENTHONORAR	-17 284

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-449
Drift/vedlikehold brannsikring	-226 309
Kostnader dugnader	-296
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-250 663

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 389
Vann- og avløpsavgift	-47 195
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-44 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-94 186

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 191
Verktøy og redskaper	-1 296
Andre fremmede tjenester	-3 624
Andre kontorkostnader	-2 229
Bank- og kortgebyr	-2 187
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 528

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	822
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	565
SUM FINANSINNTEKTER	6 975

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-64 338
SUM FINANSKOSTNADER	-64 338

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	285 540
SUM BYGNINGER	285 540

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.228/bnr.221

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 373 483
Nedbetalt tidligere	306 592
Nedbetalt i år	56 568
	-1 010 323
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 010 323

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984.	-875 688
SUM BORETTSINNSKUDD	-875 688

BESKYTTET

3062_Signert regnskap og uttalelse fra styret.pdf

15 av 23

Vedlegg 2



NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -362

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -362

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -765

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -765

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 875 688

Pantelån 1 010 323

Påløpte avdrag 4 124

TOTALT 1 890 135

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

Bygninger 285 540

Tomt 385 000

TOTALT 670 540

3062_Signert regnskap og uttalelse fra styret.pdf

16 av 32

BESKYTTET

Vedlegg 2



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1536198. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

3062_Signert regnskap og uttalelse fra styret.pdf

17 av 23

BESKYTTET

Vedlegg 2



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nissengt 1 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nissengt 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapets 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

Penneo Dokumentnøkkel: 2N7ZE-FOOQB-PK7L1-05QLW-6LHVB-5X5AN



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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2N7ZE-FOOQB-PK7L1-05QLW-6LHVB-5X5AN



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 12:30:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2N7ZE-FOOQB-PK7L1-05QLW-6LHVB-5X5AN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 23

Revisjonsberetning_3062.pdf



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 14.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.06.24

Selskapsnummer: 3062 Selskapsnavn: Borettslaget Nissensgt 1

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>Det foreslås at styreleder Henrik Sørli er møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Det foreslås at Elisabeth Heier og Jarle Grumstad er protokollvitner.</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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til totalt 17.200 kr.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Elisabeth Heier

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Karoly Suveges



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.