



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 258
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17
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: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948152258

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 727 591 | 1 625 652 |
| Sum inntekter | | 1 727 591 | 1 625 652 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 222 410 | 217 955 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 13 500 | 13 500 |
| Annen driftskostnad | | 1 620 724 | 1 196 035 |
| Sum kostnader | | 1 856 633 | 1 427 489 |
| Driftsresultat | | -129 042 | 198 163 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 16 375 | 13 214 |
| Sum finansinntekter | | 16 375 | 13 214 |
| Annen finanskostnad | | 30 810 | 36 612 |
| Sum finanskostnader | | 30 810 | 36 612 |
| Netto finans | | -14 435 | -23 398 |
| Resultat før skattekostnad | | -143 477 | 174 765 |
| Årsresultat | | -143 477 | 174 765 |
| Totalresultat | | -143 477 | 174 765 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -143 477 | 174 765 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -143 477 | 174 765 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 3 968 000 | 3 968 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 27 002 | 40 502 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 995 002 | 4 008 502 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 3 995 002 | 4 008 502 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 3 000 | |
| Andre fordringer | | | 48 760 |
| Sum fordringer | | 3 000 | 48 760 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 706 772 | 968 120 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 706 772 | 968 120 |
| Sum omløpsmidler | | 709 772 | 1 016 880 |
| SUM EIENDELER | | 4 704 774 | 5 025 382 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 900 | 3 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 900 | 3 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 777 283 | 2 920 760 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 777 283 | 2 920 760 |
| Sum egenkapital | | 2 781 183 | 2 924 660 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 075 104 | 1 220 295 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 740 510 | 764 510 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 815 614 | 1 984 805 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 815 614 | 1 984 805 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 14 383 | 14 383 |
| Leverandørgjeld | | 60 985 | 82 106 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 9 473 | 10 056 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 23 136 | 9 372 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 107 977 | 115 917 |
| Sum gjeld | | 1 923 591 | 2 100 722 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 704 774 | 5 025 382 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409394

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 258
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17
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: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 948 152 258
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 727 591 | 1 625 652 |
| Sum inntekter | | 1 727 591 | 1 625 652 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 222 410 | 217 955 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 13 500 | 13 500 |
| Annen driftskostnad | | 1 620 724 | 1 196 035 |
| Sum kostnader | | 1 856 633 | 1 427 489 |
| Driftsresultat | | -129 042 | 198 163 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 16 375 | 13 214 |
| Sum finansinntekter | | 16 375 | 13 214 |
| Annen finanskostnad | | 30 810 | 36 612 |
| Sum finanskostnader | | 30 810 | 36 612 |
| Netto finans | | -14 435 | -23 398 |
| Resultat før skattekostnad | | -143 477 | 174 765 |
| Årsresultat | | -143 477 | 174 765 |
| Totalresultat | | -143 477 | 174 765 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -143 477 | 174 765 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -143 477 | 174 765 |



Organisasjonsnr: 948 152 258
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 3 968 000 | 3 968 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 27 002 | 40 502 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 995 002 | 4 008 502 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 3 995 002 | 4 008 502 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 3 000 | |
| Andre fordringer | | | 48 760 |
| Sum fordringer | | 3 000 | 48 760 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 706 772 | 968 120 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 706 772 | 968 120 |
| Sum omløpsmidler | | 709 772 | 1 016 880 |
| SUM EIENDELER | | 4 704 774 | 5 025 382 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 900 | 3 900 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 3 900 | 3 900 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 2 777 283 | 2 920 760 |
| Sum opptjent egenkapital | 2 777 283 | 2 920 760 |
| Sum egenkapital | 2 781 183 | 2 924 660 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 075 104 | 1 220 295 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 740 510 | 764 510 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 815 614 | 1 984 805 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 815 614 | 1 984 805 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 383 | 14 383 |
| Leverandørgjeld | 60 985 | 82 106 |
| Skyldige offentlige avgifter | 9 473 | 10 056 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 136 | 9 372 |
| Sum kortsiktig gjeld | 107 977 | 115 917 |
| Sum gjeld | 1 923 591 | 2 100 722 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 4 704 774 | 5 025 382 |



Organisasjonsnr: 948 152 258
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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. 387

BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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 25. april kl. 11:00 og lukker 29. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/387>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Innkalling

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp
7. Vedtektsforslag oppussing
8. Ny husordensregel (Grilling på balkong)
9. Matboden
10. Endring av §11 i vedtektene
11. Maling av fasaden
12. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

"*Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller den generalforsamlingen måtte velge*" som beskrevet under §13 i vedtektene. Styret mener derfor at styreleder kan lede møtet.

Forslag til vedtak

Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Valgkomitéen ved Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad passer bra til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0387 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 0387 - revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret indeksreguleres med 3.6% og foreslås satt til kr 109.816,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-

Sak 6

Vedtøktforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås en ny bestemmelse som omhandler ansvar for vann og avløp i borettslaget. Denne saken er diskutert med rådgiver. Ordlyden og innholdet er åpen for diskusjon. Forslaget under er utbedret etter det som er oppfattet som standard rundt omkring i Norge i dag.

§ 16 – Ansvar for vann- og avløpsrør

1. Borettslagets ansvar:



Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av felles vann- og avløpsrør frem til og med hovedstoppekran i den enkelte andelseiers leilighet.

2. Andelseierens ansvar:

Andelseieren har ansvar for alt vedlikehold, reparasjon og utskifting av rør, installasjoner og utstyr etter hovedstoppekranen, inkludert innvendige vannledninger, sanitærutstyr og avløp inne i leiligheten.

3. Skader og konsekvenser:

Andelseieren er ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller feilmonterte installasjoner etter hovedstoppekranen, og borettslaget kan kreve regress for utgifter knyttet til slike skader.

4. Krav til arbeid på installasjoner:

Alt arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner etter hovedstoppekranen skal utføres av autoriserte fagfolk i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Forslag til vedtak

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

Sak 7

Vedtektsforslag oppussing

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Det burde legges inn i vedtekter noe mer spesifikt rundt oppussing og renovering.

§ 17 Oppussing og bygningsmessige endringer

1. Styregodkjenning: Andelseiere må innhente skriftlig godkjenning fra styret før oppussing som påvirker bygningens konstruksjon, felles rør, elektriske anlegg eller ventilasjon. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til: Endringer av bærevegger. Endringer i vann- og avløpssystemet. Endringer i felles elektriske installasjoner. Installasjon av varmepumpe eller annen permanent bygningsmessig endring.

2. Gulv: Ved bytte av gulvbelegg i leiligheten skal andelseier sørge for at ny gulvløsning gir en trinnlydsreduksjon på minimum 35 dB. Bytte fra teppe til hardt gulv (parkett, fliser, laminat o.l.) krever dokumentasjon på at nødvendig lyddemping er ivaretatt. Styret kan kreve utbedring dersom det oppstår vesentlige støyplager for naboer.

3. Ansvar for skader: Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår som følge av oppussingsarbeider og må dekke eventuelle kostnader for utbedring.

4. Krav til fagfolk: Alt arbeid på vann-, avløps- og elektriske installasjoner skal utføres av autoriserte fagfolk i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Elektrisk arbeid skal utføres av en registrert elektroinstallatør (jf. el-tilsynsloven). Arbeid på vann og avløp skal utføres av godkjent rørleggerbedrift (jf. plan- og bygningsloven).



og teknisk forskrift, TEK17).

5. Dokumentasjon: Andelseier skal kunne fremlegge dokumentasjon på at arbeid er utført forskriftsmessig. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til: Samsvarserklæring for elektriske installasjoner. Ferdigmelding eller servicerapport fra rørlegger for arbeid på vann og avløp.

6. Konsekvenser ved brudd: Dersom arbeid utføres av ikke-godkjent personell eller uten nødvendig dokumentasjon, kan styret kreve at andelseier får arbeidet kontrollert og eventuelt utbedret av autorisert fagperson for andelseiers regning.

Forslag til vedtak

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

Sak 8

Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Forslag fremmet av:

Ivan Tran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har ingen regler rundt grilling på balkong i borettslaget. Dette burde inn i husordensregler.

HUSORDENSREGEL 15

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger. Kullgrill er forbudt. Grillingen skal skje på en brannsikker måte og med hensyn til naboer. Brudd på regelen kan medføre reaksjoner fra styret. Det anbefales å bruke fellesgrillen i bakgården dersom mulig.

Styrets innstilling

Styret mener det er bra å få inn i reglene et punkt om grilling så beboere vet hva de skal forholde seg til. Styret ser ingen grunn til å forby grilling på balkongen, med unntak av kullgrill, som er ansett som brannfarlig og i verste fall kan føre til kullosforgiftning om det skulle sige inn på et rom.

Forslag til vedtak

Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.



Sak 9

Matboden

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Matboden – forslag til videre prosess

Det har kommet mange gode forslag til bruk av matboden, samtidig som flere ønsker å beholde bodskapene sine, noe som må prioriteres. Matboden er på 36 kvm og har stort potensial, og nye beboere vil trolig ønske egen bod. Vi foreslår å opprette et utredningsteam av andelseiere for å vurdere praktiske og økonomiske alternativer som ivaretar flest mulig forslag..

Teamet får en egen gruppe på Vibbo for samarbeid og informasjonsdeling. Når utredningen er ferdig, skal forslagene presenteres tydelig for beboerne, og det vil stemmes over forslagene på generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret mener at saken trenger mer utredning før man kan ta en avgjørelse.

Forslag til vedtak

Etablere et utredningsteam for bedre utnyttelse av matboden.

Sak 10

Endring av §11 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det står i vedtektene at "*Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.*". Loven er oppdatert og sier at det er skal skje innen utgangen av juni måned.

Styrets innstilling

Vedtektene kan ikke vedta noe som er i mot loven.

Forslag til vedtak

Endre §11 til å si juni måned.



Sak 11

Maling av fasaden

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fasaden vår skal vedlikeholdes med vasking, reparasjon og maling. Når det males så kan vi enten beholde de samme fargene eller male i nye farger. Hvis man stemmer for å endre farger, så vil styret få tak i fargeprøver og male et område på bygget, før man stemmer over fargevalg i en ekstraordinær generalforsamling. Styret tar forbehold om at riksantikvaren og Plan- og bygg kan ha innsigelser på fargevalg som borettslaget må etterleve. Hvis dette skulle dukke opp vil styret informere om dette.

Styrets innstilling

Styret mener at det kan være lurt å se på nye farger for å enten male i en bedre farge på balkongene, bygget, eller begge deler.

Forslag til vedtak 1

Mal bygget i annen farge enn i dag.

Forslag til vedtak 2

Mal i samme farge som i dag.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

På grunn av mangel på kandidater til styreverv blant beboere i borettslaget, har vi sett oss nødt til å vurdere alternative løsninger for å sikre kontinuitet og kapasitet i styret.

Vi er veldig glade for at Birger har sagt seg villig til å stille opp i ett år til – ikke som ordinært styremedlem, men som en ekstern ressurs tilknyttet styret med en gjennomsnittlig arbeidsmengde på 2 timer per uke. Birger kjenner borettslaget svært godt etter å ha bodd her fra 2022 til 2025, og han har lagt ned mye innsats i styret det siste året. Han kjenner beboerne, sakene og rutineene, og har allerede flere pågående oppgaver han kan fortsette med. Dette gjør overgangen sømløs og effektiv – noe som er svært verdifullt for styrets arbeid fremover.

Som alternativ har styret hentet inn et tilbud fra et firma som tilbyr utleie av styremedlemmer. Dette vil koste 137 500 kr per år. Ved å engasjere Birger videre foreslås en økning i styrehonoraret på 45 000 kr – altså under halvparten av prisen, med en ressurs som allerede er inne i arbeidet. Styret anbefaler derfor Birger som en svært god løsning.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Marius Gulbrandsen**

Marius har sittet som styreleder siden oktober i fjor og har bodd i borettslaget siden 2022. Til daglig jobber han som utviklingsingeniør innen software og elektronikk og er tidligere elektriker. Det siste året har han lagt ned betydelig arbeid i å oppgradere borettslaget. Marius stiller til valg fordi han ønsker å fortsette arbeidet med å gjøre borettslaget til et enda bedre sted å bo, og ser frem til å bidra, til tross for at han snart blir far og vil tilpasse tidsbruken deretter.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Gwendolen Mcnamee**

Gwen har vært en del av borettslaget i lang tid og kjenner både bygget og bomiljøet godt. Hun er opprinnelig fra Skottland, men har bodd i Norge i mange år og snakker flytende norsk. Til daglig jobber hun som statsautorisert revisor, og har solid erfaring med økonomi og struktur. Hun er svært engasjert i å forbedre bygget og ønsker å bidra aktivt til positive endringer i borettslaget.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Birger Engelsrud Andréen**

Birger kjenner mange i bygget og har lagt ned stor innsats i felleskapet og vedlikehold av eiendommen. Siden november har han fungert som styremedlem i Markus sitt sted, etter avtale med ham. Birger bodde i borettslaget fra 2022 til 2025, og har nylig flyttet til Grefsenkollen. Selv om han nå bor et annet sted, er han fortsatt aktiv i styrets arbeid og bidrar verdifullt.

Birger har sagt seg villig til å stille opp i ett år til, men på visse betingelser. Han vil fortsatt bidra med sin erfaring og engasjement, men på en tilpasset rolle som ekstern ressurs tilknyttet styret. Ved valg av Birger, vil styrehonoraret for neste år bli økt med 45 000 kr for å kompensere ham for sitt arbeid som ekstern ressurs tilknyttet styret.

- **Man Hoang Nguyen**

Styret har også hentet inn et tilbud fra et firma som spesialiserer seg på utleie av styremedlemmer, som en alternativ løsning for å sikre nødvendig kapasitet i styret. Prisen for denne løsningen er 137 500 kr per år.

Kandidat til vervet fra Styrebistand AS er Man Hoang Nguyen.

Man er engasjert og nysgjerrig og har erfaring fra styreverv i boligselskap. Han liker å bryne seg på ulike oppgaver og er løsningsorientert. Til daglig jobber han med styring og forvaltning av IT-systemer. Han er pålitelig, lojal og motivert.

Valg av 1 første varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som første varamedlem:

- **Anders Kise**



Anders har bodd i borettslaget i flere år og har tidligere vært styreleder. Han har vist stort engasjement over tid, både gjennom deltakelse på dugnader, ulike praktiske oppgaver og som medlem av valgkomiteen. Selv uten å ha hatt en formell rolle i styret den siste tiden, har han fortsatt å bidra aktivt og vært en god støtte for styret. Han er en svært verdifull ressurs for borettslaget, og stiller nå som varamedlem for å fortsette å bidra til fellesskapet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Kari Rese Magnetun**

Kari har bodd i borettslaget en god stund, og kjenner både beboerne og strukturen i laget godt. Hun har tidligere vært varamedlem i styret, og er i dag en del av valgkomiteen. Med sin erfaring og kjennskap til borettslaget, har hun et godt utgangspunkt for å bidra i styrearbeidet på en trygg og konstruktiv måte.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- **Amanda Njøten**

Amanda stiller til valg som medlem av valgkomiteen. Her skal hun jobbe med å finne gode og engasjerte kandidater til verv ved neste valg.

- **Bjørn Dragisa Bazler**

Bjørn har vært et verdifullt medlem av styret det siste året og har lagt ned mye innsats i arbeidet med å ivareta borettslagets drift og fellesskap. Han kjenner mange i bygget, noe som har vært en styrke både i styrearbeidet og i dialogen med beboerne. Nå trer han ut av styret, men stiller til valg som medlem av valgkomiteen, hvor hans kjennskap til laget og engasjement fortsatt vil komme godt med i arbeidet med å finne gode kandidater til verv.

Vedlegg

1. Styrebistand AS - tilbud om styrebistand.pdf



Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Innledning

Denne rapporten gir en oversikt over styrets arbeid i borettslaget gjennom det siste året, inkludert utførte vedlikeholdsoppgaver, økonomiske forhold og fremtidsplaner. Styret har hatt regelmessige møter og jobbet aktivt for å forbedre bomiljøet for alle beboere.

Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har avholdt jevnlig styremøter gjennom året for å diskutere og fatte beslutninger om drift og vedlikehold.

Kommunikasjon

For å sikre god informasjonsflyt har styret benyttet Vibbo til å dele nyheter og oppdateringer. Nabolagfunksjonen på Vibbo er også innført for varsler om støy og andre relevante forhold.

Vedlikeholdsarbeid

- **Eltilsynsrapport:** Utbedringer gjennomført og godkjent av Elvia.
- **Heisreparasjon:** Heisen i nr. 17 er reparert.
- **Radonmåling:** Ingen problemer oppdaget, luftkvaliteten er normal.
- **Uteområder:** Oppgradert med ny pergola, maling og forbedringer på grillområdet.
- **Mobilnøkkel:** OBOS-nøkkel installert og fungerer som forventet.
- **Garasjeport:** Reparasjoner utført.

Leverandører og tjenestetilbud

- **Internett:** OBOS OpenNet installert, Telia-avtalen avsluttes 1. juli 2024.
- **Lån:** Borettslagets lån er refinansiert til lavere rente, med 800 000 kr rentefritt til fremtidige prosjekter.

Spesielle uforutsette hendelser

- **Ekstraordinært årsmøte:** Avholdt med godt oppmøte. Resultatene er tilgjengelige på Vibbo.
- **Branndører:** Forsinkelser grunnet avklaringer med NAV og låsesmed.
- **Balkongskader:** Tilbudsinnhenting utført. Saken er under behandling.

Beboeraktiviteter

- Styret har hentet informasjon fra boligmessen om ulike tjenester som kan forbedre borettslaget.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

- Felleskostnadene har økt med 10 % for å dekke vedlikeholdsbehov.
- OBOS Prosjekt har levert en rapport med anbefalte energiltak.
- Kostnader til heisvedlikehold har vært høyere enn forventet.



- Det forventes å måtte bruke store beløp i nær fremtid på vann og avløp, balkonger og ventilasjon.

Budsjett

- Planlagte prosjekter for neste år inkluderer vedlikehold av balkonger, fasadeoppgradering og vedlikeholdsfond.

Fremtidsplaner

Planlagte tiltak

- 2025: Brannsikring av bøttekott, installasjon av lys og strøm i pergola, og stenging av bakgård med port.
- 2025-2027: Maling av fellesarealer og oppgradering av gjerder.
- 2026-2027: 4G-installasjon i heiser grunnet 2G-avvikling.
- 2027 og videre: Ventilasjonsanlegg og vurdering av vann- og kloakkrør.
- Ubestemt tid: Fasadeoppgradering.

Mulige fremtidige tiltak

- Solcelleanlegg
- Takterrasse
- Oppgradering av lekeplass
- Kameraovervåking
- Digital informasjonstavle i oppganger
- Bedre estetikk og akustikk i fellesganger
- Omgjøring av matbod til nyttigere formål

Styret søker nytt medlem

- Engasjerte beboere oppfordres til å søke.
- Frist: 8. september 2024.
- Valg gjennomføres digitalt 23.-25. september.

Styret takker for samarbeidet og ser frem til et nytt år med videre utvikling av borettslaget!



BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17 ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

| DISPONIBLE MIDLER | | | |
|--|------|-----------------|----------------|
| | Note | 2024 | 2023 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 900 963 | 843 203 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -143 477 | 174 765 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 13 500 | 13 500 |
| Økning annen langsiktig gjeld | | 0 | 4 500 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -145 191 | -135 005 |
| Red. annen langs. gjeld | 17 | -24 000 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -299 168 | 57 760 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 601 795 | 900 963 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 709 773 | 1 016 880 |
| Kortsiktig gjeld | | -107 978 | -115 917 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 601 795 | 900 963 |



BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17 ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 652 456 | 1 599 972 | 1 689 000 | 1 867 000 |
| Andre anlegg | | 0 | 0 | 12 500 | 13 000 |
| Andre inntekter | 3 | 75 135 | 25 680 | 13 500 | 14 000 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 1 727 591 | 1 625 652 | 1 715 000 | 1 894 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -116 410 | -117 955 | -150 000 | -150 000 |
| Styrehonorar | 5 | -106 000 | -100 000 | -106 000 | -106 000 |
| Avskrivninger | 14 | -13 500 | -13 500 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 643 | -7 905 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -87 905 | -83 595 | -89 000 | -93 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -143 276 | -8 485 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -423 866 | -208 048 | -310 000 | -693 000 |
| Forsikringer | | -190 952 | -166 463 | -184 000 | -221 000 |
| Festeavgift | | -100 | -100 | -100 | 0 |
| Kommunale avgifter | 9 | -401 019 | -358 896 | -416 000 | -464 000 |
| Energi/fyring | | -126 465 | -145 055 | -154 000 | -154 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -152 479 | -184 982 | -110 000 | -114 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -88 019 | -32 506 | -30 500 | -31 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 856 633 | -1 427 489 | -1 574 600 | -2 051 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -129 042 | 198 163 | 140 400 | -157 000 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 16 375 | 13 214 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -30 810 | -36 612 | -31 000 | -20 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -14 435 | -23 398 | -31 000 | -20 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -143 477 | 174 765 | 109 400 | -177 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 174 765 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -143 477 | 0 | | |



BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17 ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 3 968 000 | 3 968 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 27 002 | 40 502 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 3 995 002 | 4 008 502 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 3 000 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 48 760 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 282 279 | 561 598 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 5 764 | 5 583 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 418 729 | 400 939 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 709 772 | 1 016 880 |
| SUM EIENDELER | | 4 704 774 | 5 025 382 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 39 * 100 | | 3 900 | 3 900 |
| Opptjent egenkapital | | 2 777 283 | 2 920 760 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 781 183 | 2 924 660 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 1 075 104 | 1 220 295 |
| Borettsinnskudd | 16 | 658 600 | 658 600 |
| Annen langsiktig gjeld | 17 | 81 910 | 105 910 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 815 614 | 1 984 805 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 60 986 | 82 106 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 9 473 | 10 056 |
| Påløpte renter | | 2 071 | 3 000 |
| Påløpte avdrag | | 12 312 | 11 383 |
| Påløpte kostnader | | 13 764 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 9 372 | 9 372 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 107 978 | 115 917 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 704 775 | 5 025 382 |
| Pantstillelse | 20 | 3 294 000 | 3 294 000 |
| Garantiansvar | | | |

Oslo, 19.02.2025

Styret i Borettslaget Nils Huusgate 17



Marius Gulbrandsen/s/

Bjørn Dragisa Bazler/s/

Markus Stener Pedersen/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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 570 827 |
| Garasjeleie | 88 750 |
| Leie | 27 960 |
| Eiendomsskatt | 8 884 |
| Leie garasje | 1 332 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 697 753 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | -31 374 |
| Garasje | -13 923 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 652 456 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT | 68 750 |
| Bolig, forkjøpsrett | 6 385 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 75 135 |

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

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -78 099 |
| Påløpte feriepenger | -9 372 |
| Fri bolig | -28 764 |
| Naturalytelser speilkonto | 28 764 |
| Arbeidsgiveravgift | -30 885 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 250 |
| Refusjon sykepenger | 3 196 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -116 410 |

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 106 000. I tillegg har styret fått dekket X for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 643.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -5 688 |
| OBOS Prosjekt AS | -125 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 588 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -143 276 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -88 270 |
| Drift/vedlikehold VVS | -13 690 |
| Drift/vedlikehold elektro | -4 375 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -54 031 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -127 387 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -85 864 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -3 900 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -6 504 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -19 808 |
| Egenandel forsikring | -16 000 |
| Kostnader dugnader | -4 037 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -423 866 |

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

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

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -8 894 |
| Vann- og avløpsavgift | -235 146 |
| Renovasjonsavgift | -156 979 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -401 019 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -1 965 |
| Verktøy og redskaper | -42 775 |
| Driftsmateriell | -22 559 |
| Renhold ved firmaer | -7 585 |
| Andre fremmede tjenester | -3 960 |
| Serviceavtale og livsstilkonsept | -253 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 500 |
| Andre kontorkostnader | -2 614 |
| Telefon, annet | -1 854 |
| Porto | -50 |
| Gaver | -440 |
| Bank- og kortgebyr | -2 465 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -88 019 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 781 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 594 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 16 375 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -30 776 |
| Renter på leverandørgjeld | -34 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -30 810 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1970 | 3 968 000 |
| SUM BYGNINGER | 3 968 000 |

Tomten er bygslet fra OBOS i 91 år fra 30.06.1970

Gnr.224/bnr.280

Borettslaget eier leilighet 304 anskaffet 1990. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Rengjøringsmaskin | | |
| Tilgang 2005 | 37 875 | |
| Avskrevet tidligere | -37 874 | |
| | | 1 |
| Snøfreser | | |
| Tilgang 1999 | 12 515 | |
| Avskrevet tidligere | -12 514 | |
| | | 1 |
| Ladebokser elbil | | |
| Tilgang 2022 | 67 500 | |
| Avskrevet tidligere | -27 000 | |
| Avskrevet i år | -13 500 | |
| | | 27 000 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 27 002 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -13 500 |

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Sparebank1 | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år. | | |
| Opprinnelig 2012 | -1 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 337 205 | |
| Nedbetalt i år | 145 191 | |
| | | -317 604 |
| OSLO KOMMUNE | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år. | | |
| Opprinnelig 2001 | -200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -200 000 |
| OSLO KOMMUNE | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år. | | |
| Opprinnelig 2001 | -400 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -400 000 |
| OSLO KOMMUNE | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år. | | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -157 500 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -1 075 104 |

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1970 | -658 600 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -658 600 |

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Andre innskudd | -81 910 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -81 910 |

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -4 997 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -4 476 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -9 473 |

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -9 372 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -9 372 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 658 600 |
| Pantelån | 1 075 104 |
| Påløpte avdrag | 12 312 |
| TOTALT | 1 746 016 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 3 968 000 |
| TOTALT | 3 968 000 |

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6PVA3-OLOJE-EEXZ-UDNUP-Z6155-OGOWS



STYREBISTAND

Borettslaget Nils Huusgate 17
v/ styret

11.04.2025

Tilbud på leie av Styremedlem

Viser til hyggelig henvendelse. Vi ønsker å bistå og kan tilby følgende priser

Leie av profesjonell styremedlem kr. 110.000,- eks. mva. per år. Honoraret faktureres månedlig.

Ekstra arbeid avtales med styret etter behov. Ved ekstraordinære hendelser eller prosjekter som for eksempel full fasade rehabilitering, utskifting av vinduer, utskifting av rør eller tidkrevende nabokonflikter faktureres det timearbeid med kr. 1 290,- + mva. Gjennom god økonomistyring sparer vi i snitt våre kunder for 27% av de totale kostnadene. Vi regner med at vi kan gjøre det samme for dere. Ved oppstart igangsetter vi en økonomisk plan.

Tilbudet er forutsatt et arbeidende styre.

Kandidat til vervet:

Vår kandidat til vervet er Man Hoang Nguyen.
Man er engasjert og nysgjerrig og har erfaring fra styreverv i boligselskap. Han liker å bryne seg på ulike oppgaver og er løsningsorientert. Til daglig jobber han med styring og forvaltning av IT-systemer.
Han er pålitelig, lojal og motivert.

Honoraret inkluderer følgende:

- Svare på henvendelser fra seksjonseiere samt offentlige og profesjonelle aktører.
- Gjennomføre inntil 12 digitale styremøter årlig ved deltagelse, innspill og fatte vedtak.
- Deltaker på ordinært årsmøte med forberedelser.
- Fakturabehandling/godkjenning i nettportal – Gjennomgang for å sikre at sameiet blir fakturert i henhold til avtale.
- Årlig vurdering av forsikringsavtale og andre avtaler sammen med vår portefølje.
- Dialog med forretningsfører
- Økonomisk oversikt mot budsjett
- Oppgave-/rollefordeling internt i styret

Øvrig arbeid og tjenester faktureres som ekstraarbeid med kr. 1 290,-+ mva pr. time.



STYREBISTAND

Fordeler med å velge Styrebistand fra Boligforvalterne.

- Vi erfarer ofte at våre kunder sparer mer igjennom vår gode forvaltning enn det våre tjenester koster.
- Vi er profesjonelle forvaltere av sameier og borettslag med lang erfaring.
- Vi vet hvor skoen trykker for en effektiv drift
- Vi har bestiller kompetanse ved inngåelse av større bestillinger og avtaler
- En eiendom som er godt forvaltet pleier å stige i verdi.
- Tidsbruken til de andre i styret reduseres ofte betydelig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.25

Selskapsnummer: 387 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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>Marius Christoffer Kvehaugen Gulbrandsen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Rese Magnetun og Sofie Øiestad velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 109.816,-

For

Mot

Sak 6 Vedtektsforslag angående ansvarsområde for vann og avløp

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsforslag oppussing

Ny paragraf vedtas som lagt frem i saksbeskrivelsen.

For

Mot

Sak 8 Ny husordensregel (Grilling på balkong)

Husordensregel 15 vedtas som fremstilt i saksbeskrivelsen.

For

Mot

Sak 9 Matboden

Etablere et utredningsteam for bedre utnyttelse av matboden.

For

Mot



Sak 10 Endring av §11 i vedtektene

Endre §11 til å si juni måned.

- For
 Mot

Sak 11 Maling av fasaden

Hvilket forslag stemmer du for?

- Mal bygget i annen farge enn i dag.
 Mal i samme farge som i dag.

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Marius Gulbrandsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Gwendolen Mcnamee

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Birger Engelsrud Andrésen
 Man Hoang Nguyen

Første varamedlem (kun 1 skal velges)

- Anders Kise

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Kari Rese Magnetun

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Amanda Njøten
 Bjørn Dragisa Bazler



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.