



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 226 776	1 083 086
Sum inntekter		1 226 776	1 083 086
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 034 124	978 599
Sum kostnader		1 079 764	1 024 239
Driftsresultat		147 012	58 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 086	12 634
Sum finansinntekter		18 086	12 634
Annen finanskostnad		37 099	25 068
Sum finanskostnader		37 099	25 068
Netto finans		-19 013	-12 434
Resultat før skattekostnad		127 999	46 413
Årsresultat		127 999	46 413
Totalresultat		127 999	46 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 999	46 413
Sum overføringer og disponeringer		127 999	46 413



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		4 366 875	4 366 875
Sum varige driftsmidler		4 366 875	4 366 875
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 366 875	4 366 875
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 758	32 572
Sum fordringer		35 758	32 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 175	320 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 175	320 966
Sum omløpsmidler		440 933	353 538
SUM EIENDELER		4 807 808	4 720 413

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 600 163	2 472 164
Sum opptjent egenkapital		2 600 163	2 472 164
Sum egenkapital		2 602 163	2 474 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		936 954	1 015 577
Øvrig langsiktig gjeld		1 181 750	1 187 750
Sum annen langsiktig gjeld		2 118 704	2 203 327
Sum langsiktig gjeld		2 118 704	2 203 327
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 911	176
Leverandørgjeld		77 029	42 746
Sum kortsiktig gjeld		86 940	42 922
Sum gjeld		2 205 644	2 246 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 807 808	4 720 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564651

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: 01.01.2023 - 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 226 776	1 083 086
Sum inntekter		1 226 776	1 083 086
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 034 124	978 599
Sum kostnader		1 079 764	1 024 239
Driftsresultat		147 012	58 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 086	12 634
Sum finansinntekter		18 086	12 634
Annen finanskostnad		37 099	25 068
Sum finanskostnader		37 099	25 068
Netto finans		-19 013	-12 434
Resultat før skattekostnad		127 999	46 413
Årsresultat		127 999	46 413
Totalresultat		127 999	46 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 999	46 413
Sum overføringer og disponeringer		127 999	46 413



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

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		4 366 875	4 366 875
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 366 875	4 366 875
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 758	32 572
Sum fordringer		35 758	32 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 175	320 966
Sum omløpsmidler		440 933	353 538
SUM EIENDELER		4 807 808	4 720 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 600 163	2 472 164



Sum opptjent egenkapital	2 600 163	2 472 164
Sum egenkapital	2 602 163	2 474 164
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	936 954	1 015 577
Øvrig langsiktig gjeld	1 181 750	1 187 750
Sum annen langsiktig gjeld	2 118 704	2 203 327
Sum langsiktig gjeld	2 118 704	2 203 327
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 911	176
Leverandørgjeld	77 029	42 746
Sum kortsiktig gjeld	86 940	42 922
Sum gjeld	2 205 644	2 246 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 807 808	4 720 413



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
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 460

Nils Huusgt. 11-13 B/L



Velkommen til årsmøte i Nils Huusgt. 11-13 B/L

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:

29. mai 2024 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. Oppgradering av heisen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nils Huusgt. 11-13 B/L



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Brage Kjeldby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 OBOS ved rådgiver foreslått. Protokollvitner 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. 460 Årsrapport.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

Oppgradering av heisen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppsummering

Styret har hatt to firmaer på befaring for å vurdere behov for oppgradering av heisen (Schindler og Kone). Begge mener som et minimum at heisdørene bør skiftes ut før januar 2026 og at det må installeres såkalte *klimadører* foran heisdørene i 1.-5. etasje for å holde akseptabel driftstemperatur i heissjakten. Forslag 1 innebærer:

- at heisen vil stå i ca. 2 uker
- en estimert kostnadsramme på ca. 1,65 millioner kroner (inkl. 150 000 kroner for utbedring av punkter fra heiskontrollen februar 2024, se info under)

Det er forventet at full utskifting av heisen (heismotor, bæretau, føringsskinner, heiskupé osv.) vil være nødvendig innen 8-12 år. Heisen vil da stå i ca. 10-12 uker. Begge leverandørene peker på at det ikke er garantert at nye heisdører og klimadører kan beholdes ved en full utskifting.

Alternativt kan vi velge å gjøre en full utskifting av både dører og heis samtidig før januar 2026, inkludert installasjon av klimadører. Styret anbefaler at vi velger å gjøre dette. Forslag 2 innebærer:

- at heisen vil stå i ca. 10-12 uker
- en estimert kostnadsramme på ca. 2,3 millioner kroner.

Begge alternativene vil trenge tid til planlegging og bestilling. Det er sannsynlig at arbeidet vil kunne gjøres i løpet av 2025. Detaljer om alternativene er gitt nedenfor.

Bakgrunn

Heisen ble anlagt da bygget ble oppført på slutten av 1970-tallet, og flere av komponentene er originale fra den gang. Det gjelder blant annet de røde heisdørene med tilhørende styring. Ifølge Schindler - vår nåværende serviceleverandør - er det vanskelig å skaffe reservedeler til dem nå. Også føringsskinnene og fangmekanismen i heissjakten er originale. Den siste store moderniseringen ble gjort i 2012 med mye nytt utstyr i maskinrommet, stoldør (indre dør inn til heiskupeen) og innredning. Disse komponentene er isolert sett av god kvalitet og fortsatt innenfor sin estimerte levetid på 20 år.

Heisen har imidlertid jevnlig driftsstans med behov for tilkalling av serviceleverandør. De siste tre årene har borettslaget brukt omtrent 215 000 kroner på heisservice. I tillegg til at det er dyrt, er det et problem for beboerne at heisen jevnlig er ute av drift. Vi har flere beboere som er avhengige av heisen og det er behov for å iverksette tiltak for å sikre stabil og sikker drift framover. Vi har dessuten fått et pålegg om oppgradering av bl.a. bæretauene innen februar 2026 fra kommunen (se mer info under *Heiskontroll februar 2024* nedenfor).

Siden nyttår har Styret hatt Schindler og Kone på separate befaringer for å få deres uavhengige anbefalinger og pristilbud. Schindler har vært borettslagets serviceleverandør i lang tid og kjenner heisens historikk. Kone er en konkurrent. Begge anbefaler sterkt, som et minimum, å bytte de gamle heisdørene og samtidig installere klimadører utenpå disse i 1.-5. etasje. Schindler anbefaler sterkt å gjøre en fullstendig utskifting av heisen nå og har gitt oss skriftlig pristilbud på det.

Klimadører



Klimadører er et ekstra sett med dører som vil beskytte heisdørene mot omgivelsene (regn, snø, blass) og bidra til stabil driftstemperatur i heissjakten. Driftstemperaturen skal ligge mellom 5–40 °C til enhver tid. Det gjør den ikke i dag, og det er med stor sannsynlighet den viktigste årsaken til driftsstansene vi opplever. Installasjon av klimadører er nå standardtiltak for heiser der heisdørene er direkte eksponert for vær og vind som hos oss. Klimadørene vil være koblet til heisdørene slik at begge sett med dører åpnes samtidig.

Schindlers anbefaling

Schindlers klare og tydelige anbefaling er full utskifting av heisen. Det begrunner de med servicehistorikken og at mange av delene er originale fra 1978. De mener en ny modernisering nå, i motsetning til full utskifting, vil være å "lappe på" og at vi ikke kommer utenom en full utskifting i nær framtid uansett. De er tydelig på at det da vil være billigere å gjøre full utskifting med en gang. En helt ny heis vil ha en mengde sensorer som samler og sender informasjon slik at problemer kan fanges opp før de fører til en heisstopp (vibrasjoner, lyder, temperaturer osv.).

Kones anbefaling

Under befaringen mente Kone at mye av utstyret som ble modernisert i 2012 tilsynelatende er av god kvalitet. De vurderte derimot heisdørene som utslitte, og mente det høres rimelig ut at det er vanskelig å skaffe reservedeler til dem. Kone mente det er mulig å skifte heisdører og installere klimadører uten å gjøre en full utskifting av heisen. De tok imidlertid forbehold om at de ikke kjenner heisens historikk.

Begge leverandørene påpeker at en ulempe med forslag 1 til votering (utskifting av kun heisdørene og installasjon av klimadører) er at det ikke er garantert at nye heisdører og klimadører kan gjenbrukes når vi må gjøre full utskifting noen år fram i tid. Det vil i så fall bety at investeringen i heisdører og klimadører må gjøres på nytt da.

Nedetid

Begge forslagene til votering medfører at heisen er ute av drift i perioden arbeidet utføres. Under nedetiden er det ikke mulig å bruke heisen.

Tidsramme

Det må regnes inn tid til kontraktsinngåelse, planlegging og bestilling av deler. Selve oppgraderingsarbeidet kan mest sannsynlig bli utført i løpet av 2025.

Økonomi

Utgiftene til oppgradering vil føre til et lånopptak og behov for økte felleskostnader. Det nye Styret anbefales å undersøke mulighet for støtte fra Oslo kommune siden de har forkjøpsrett relatert til bevegelseshemmede.

Gjennomføring

Styret mener det er hensiktsmessig å leie inn en ekstern prosjektleder med fagkompetanse til gjennomføringen av prosjektet, særlig ved en full utskifting av heisen. Det vil være avlastende for Styret og reduserer faren for feil og mangler i gjennomføringen av prosjektet. I tillegg er det mulig å etablere en intern referansegruppe/arbeidsgruppe blant borettslagets medlemmer som kan bistå og avlaste Styret i arbeidet. Cornelia og Lars fra dagens Styre har sagt seg villige til å sitte i en slik gruppe.

Heiskontroll februar 2024

Alle heiser kontrolleres annethvert år av en uavhengig tredjepart som et sikkerhetstiltak. Vår heis blir kontrollert av Oslo kommunes heiskontroll. Siste kontroll var i februar i år og de påpekte der flere mangler vi må utbedre innen neste kontroll om to år (februar 2026). Schindler anslår at prisen for utbedring er ca. 150



000 kroner. Den kostnaden unngår vi hvis vi gjør full utskifting av heisen før den tid, og det må derfor også tas hensyn til i vurderingen av pris for de to forslagene til votering.

Styret anbefaler ikke å utsette en beslutning om oppgradering. Hvis heisen plutselig stopper helt og må skiftes ut, vil vi trenge å finne en leverandør som har tid, planlegge og bestille deler under tidspress og være uten heis i flere måneder. Begge leverandørene påpekte viktigheten av å planlegge dette grundig. Det vil være lite tid til å søke Oslo kommune om støtte i en slik hastesak.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen støtter forslag 2: full utskifting av heisen, inkludert utskifting av heisdører og montering av klimadører

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen støtter utskifting av heisdører og montering av klimadører

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen støtter full utskifting av heisen, inkludert utskifting av heisdører og montering av klimadører

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brage Braathen Kjeldby	2023 - 2024
Styremedlem	Sonja Johanna Brinsky	2023 - 2025
Styremedlem	Lars Sundal	2022 - 2024
Varamedlem	Cornelia Webster Bryhn	2023 - 2024
Varamedlem	Leiv Kristian Steig	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nils Huusgt. 11-13 B/L

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Nils Huusgt. 11-13 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152169, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 278

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nils Huusgt. 11-13 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid 2023-2024

Styret har i perioden:

- hatt 12 styremøter
- leid avfallscontainer til bruk for beboerne
- gjennomført befaring med to heisleverandører for anbefalinger til tiltak for stabil og sikker drift av heisen framover
- tilkalt og gjennomført service på heisen ved stans (3 ganger)
- tilkalt service for utbedring av ytterporten til bakgården (2 ganger)
- installert beskyttende skinne foran låshus på ytterporten
- håndtert rotter i garasjen og under balkongene i 1. etasje
- ryddet styrerommet ved heisen i kjelleren
- ryddet og tømt boden i kjelleren nærmest nødutgangen fra en tidligere beboer og etablert denne som bod til vaktmester og styre
- måkt snø på bakkeplan og i svalganger, samt fjernet store mengder snø fra taket over vaskeriet
- vasket bort tagging fra fasaden
- skiftet og installert nytt ekspansjonskar i fyrrommet
- bestilt portåpnere til garasjen
- redusert glipe i grunnmursplasten på murveggen inn mot bodarealet fra naboenes bakgård for å redusere sannsynlighet for lekkasje ved sterk nedbør
- organisert dugnad
- svart på henvendelser fra beboerne
- svart på henvendelser fra eksterne
- undersøkt problemer med taklampe utenfor heisen som ikke lyser og funnet ut at det er strømtilførselen til punktet det er noe galt med, ikke lampa
- oppdatert Trivselsreglene og lagt dem ut som oppslag på Vibbo

Rekruttering av nytt styre

Det skal velges ny styreleder og ett nytt styremedlem under generalforsamlingen. Dagens styre oppfordrer beboere til å stille til valg. Hvis ingen ønsker å tiltre som ny styreleder, blir borettslaget nødt til å leie inn en ekstern styreleder. Det koster anslagsvis 100 000 kroner i året og må finansieres gjennom økte felleskostnader. For å gjøre det mer attraktivt å stille til valg, kan generalforsamlingen vedta et økt styrehonorar for kommende periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgt. 11-13 B/L.

Lån

Nils Huusgt. 11-13 B/L har lån i OBOS Boligkreditt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.02.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 480 Årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET 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. 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.	310 616	346 043	310 616	353 992
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	127 999	46 413	-32 150	118 361
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-78 623	-81 839	-13 000	-81 000
Red. annen langs. gjeld	-6 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	43 376	-35 426	-45 150	37 361
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	353 993	310 616	265 466	391 353
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	440 933	353 538		
Kortsiktig gjeld	-86 940	-42 922		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	353 993	310 616		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 126 116	975 090	1 103 000	1 234 000
Andre inntekter	3	100 660	107 996	70 000	85 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 226 776	1 083 086	1 173 000	1 319 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-7 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-92 440	-88 873	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-3 765	-7 181	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-207 402	-190 424	-270 000	-232 900
Forsikringer		-120 041	-101 715	-109 000	-132 000
Festeavgift		-100	-100	-150	-100
Kommunale avgifter	9	-200 811	-160 909	-179 500	-216 500
Energi/fyring		-168 244	-234 590	-250 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 193	-116 220	-120 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-97 754	-71 587	-79 500	-89 499
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 079 764	-1 024 239	-1 161 150	-1 148 639
DRIFTSRESULTAT		147 012	58 847	11 850	170 361
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 086	12 634	0	0
Finanskostnader	12	-37 099	-25 068	-44 000	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 013	-12 434	-44 000	-52 000
ÅRSRESULTAT		127 999	46 413	-32 150	118 361
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		127 999	46 413		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 366 875	4 366 875
SUM ANLEGGSMIDLER		4 366 875	4 366 875
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 758	32 572
Driftskonto OBOS-banken		194 593	96 214
Driftskonto OBOS-banken II		117 269	0
Sparekonto OBOS-banken		44 426	206 989
Sparekonto OBOS-banken II		48 887	17 764
SUM OMLØPSMIDLER		440 933	353 538
SUM EIENDELER		4 807 808	4 720 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 600 163	2 472 164
SUM EGENKAPITAL		2 602 163	2 474 164
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	936 954	1 015 577
Borettsinnskudd	15	1 073 000	1 073 000
Annen langsiktig gjeld	16	108 750	114 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 118 704	2 203 327
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 029	42 746
Påløpte renter		3 411	176
Påløpte avdrag		6 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 940	42 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 807 808	4 720 413
Pantstillelse	17	2 381 100	2 381 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2.5.2024

Styret i Borettslaget Nils Huusgate 11

Brage Braathen Kjeldby

Sonja Johanna Brinsky

Lars Sundal

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	989 605
Garasje	123 861
Eiendomsskatt	14 376
Strøm elbil	12 670
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 140 512

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 126 116

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Telenor antenneleie	84 771
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	4 189
Nøkler, ViaOBOS	1 200
Utleie, ViaOBOS	10 500
SUM ANDRE INNETEKTER	100 660

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, 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**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 765
SUM KONSULENTHONORAR	-3 765

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 967
Drift/vedlikehold VVS	-43 870
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-353
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 548
Kostnader dugnader	-3 664
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-207 402

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 396
Vann- og avløpsavgift	-118 338
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-200 811

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

Container	-5 640
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 188
Vaktmestertjenester	-37 544
Renhold ved firmaer	-39 264
Adm. Gebyr tredjepartsoppg.	-556
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	-393
Porto	-80
Bankgebyr	-2 081
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 754

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 274
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 310
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 502
SUM FINANSINNTEKTER	18 086

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 382
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 717
SUM FINANSKOSTNADER	-37 099

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er bygslet 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. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2016	-475 215	
Nedbetalt tidligere	355 970	
Nedbetalt i år	58 050	
		-61 195

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-650 000	
Nedbetalt tidligere	53 668	
Nedbetalt i år	20 573	
		-575 759

OSLO KOMMUNE BOLIGSJEFEN

Oslo Kommune

Opprinnelig 1978 -300 000

Rente og avdragsfritt lån

-300 000**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -936 954**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978 -1 011 100

Opprinnelig 2001 -61 900

SUM BORETTSINNSKUDD -1 073 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -108 750

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -108 750

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 073 000
Pantelån	936 954
Påløpte avdrag	6 500
TOTALT	2 016 454

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

Bygninger	4 366 875
TOTALT	4 366 875



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 68702887. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 460 Selskapsnavn: Nils Huusgt. 11-13 B/L

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
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.