



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 085 488  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1  
Forretningsadresse: Nissens gate 1  
0556 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Elmedina Fetisi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		416 568	416 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>416 568</b>	<b>416 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 000	3 423
Annen driftskostnad		268 303	236 059
<b>Sum kostnader</b>		<b>271 303</b>	<b>239 482</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 265</b>	<b>177 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		975	1 463
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>975</b>	<b>1 463</b>
Annen finanskostnad		34 324	40 737
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 324</b>	<b>40 737</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 349</b>	<b>-39 274</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 917	137 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		670 540	670 540
Sum varige driftsmidler		670 540	670 540
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		670 540	670 540
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		80 049	69 733
Sum fordringer		80 049	69 733
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 157	410 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 157	410 809
Sum omløpsmidler		548 206	480 542
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 218 746</b>	<b>1 151 082</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		818 556	930 473
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-818 556</b>	<b>-930 473</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-814 056</b>	<b>-925 973</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 126 777	1 184 939
Øvrig langsiktig gjeld		875 688	875 688
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 002 465</b>	<b>2 060 627</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 002 465</b>	<b>2 060 627</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 328	3 882
Leverandørgjeld		18 128	1 600
Annen kortsiktig gjeld		10 880	10 945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 337</b>	<b>16 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 032 802</b>	<b>2 077 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 218 746</b>	<b>1 151 082</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 782644

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 085 488  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1  
Forretningsadresse: Nissens gate 1  
0556 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Elmedina Fetisi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 953 085 488  
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		416 568	416 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>416 568</b>	<b>416 568</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 000	3 423
Annen driftskostnad		268 303	236 059
<b>Sum kostnader</b>		<b>271 303</b>	<b>239 482</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 265</b>	<b>177 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		975	1 463
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>975</b>	<b>1 463</b>
Annen finanskostnad		34 324	40 737
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 324</b>	<b>40 737</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 349</b>	<b>-39 274</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 917	137 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>



Organisasjonsnr: 953 085 488  
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		670 540	670 540
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		670 540	670 540
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		80 049	69 733
Sum fordringer		80 049	69 733
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 157	410 809
Sum omløpsmidler		548 206	480 542
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 218 746</b>	<b>1 151 082</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		818 556	930 473



Sum opptjent egenkapital	-818 556	-930 473
Sum egenkapital	-814 056	-925 973
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 126 777	1 184 939
Øvrig langsiktig gjeld	875 688	875 688
Sum annen langsiktig gjeld	2 002 465	2 060 627
Sum langsiktig gjeld	2 002 465	2 060 627
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 328	3 882
Leverandørgjeld	18 128	1 600
Annen kortsiktig gjeld	10 880	10 945
Sum kortsiktig gjeld	30 337	16 427
Sum gjeld	2 032 802	2 077 054
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 218 746</b>	<b>1 151 082</b>



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  
0.00

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**



Hei,

Som varslet blir det ordinær generalforsamling i Borettslaget Nissens gate 1 mandag 20. juni 2022 kl. 18.00.

Sted: Hos Henrik Sørлие/Jarle Grumstad.

## Dagsorden:

### 1. Konstituering. Valg av møteleder, referent og to til å underskrive protokollen

### 2. Regnskap

A) Godkjenning av regnskap

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### 3. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret

### 4. Fastsettelse av honorar

Forslag til vedtak: Det betales 12.000 kroner i styrehonorar for perioden 2021/22, der styreleder får halvparten og hvert styremedlem en fjerdedel.

Begrunnelse: Borettslaget har i mange år utbetalt kun 3000 kroner i styrehonorar. Ifølge tall fra OBOS var gjennomsnittet for styrehonorar (i regnskapsåret 2019) på ca. 1500 kroner pr. bolig, som betyr 13.500 kroner for et borettslag med ni andeler.

### 5. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for perioden 2022-2024. Styreleder er valgt til 2023.

Følgende foreslås som styremedlem:

Mari Wessel Normann (gjenvalg)

Elisabeth Heier (ny)

Følgende foreslås som varamedlem:

Gry Gjengstø (gjenvalg)

Sarah Halse (ny)

### 6. Eventuelt (Diskusjonspunkt, ikke vedtakspunkt)

Mvh

Styret i Brl. Nissens gate 1

v/styreleder Henrik Sørлие

Oslo, 10. juni 2022

**Vedlagt** er revisjonsberetning og regnskap inkludert fullstendighetserklæring (uttalelse fra styre til revisor).



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

Postadresse  
Postboks 6666,  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

[www.obos.no](http://www.obos.no)

Foretaksregisteret  
NO 937 052 766 MVA



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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

Postadresse  
Postboks 6666,  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

www.obos.no

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>464 114</b>	<b>382 754</b>	<b>464 114</b>	<b>517 869</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	111 917	137 812	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-58 162	-56 451	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>53 755</b>	<b>81 361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>517 869</b>	<b>464 115</b>	<b>464 114</b>	<b>517 869</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	548 206	480 542		
Kortsiktig gjeld	-30 337	-16 427		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>517 869</b>	<b>464 115</b>		

Foretaksregisteret  
NO 937 202 266 MVA



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	416 568	416 568	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>416 568</b>	<b>416 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-423	0	0
Styrehonorar	3	-3 000	-3 000	0	0
Revisjonshonorar	4	-7 278	-5 185	0	0
Regnskapsførerhonorar		-31 214	-30 393	0	0
Konsulenthonorar		0	-1 260	0	0
Drift og vedlikehold	5	-8 593	-23 374	0	0
Forsikringer		-47 123	-42 921	0	0
Kommunale avgifter	6	-76 894	-75 411	0	0
Energi/fyring		-65 532	-25 471	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-27 850	-27 384	0	0
Andre driftskostnader	7	-3 819	-4 660	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-271 303</b>	<b>-239 482</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>145 265</b>	<b>177 086</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	975	1 463	0	0
Finanskostnader	9	-34 324	-40 737	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-33 349</b>	<b>-39 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>111 917</b>	<b>137 812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		111 917	137 812		



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

**BALANSE**


	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	285 540	285 540
Tomt		385 000	385 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>670 540</b>	<b>670 540</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 664	4 769
Forskuddsbetalte kostnader		66 385	64 964
Driftskonto OBOS-banken		250 301	193 424
Sparekonto OBOS-banken		217 856	217 385
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>548 206</b>	<b>480 542</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 218 746</b>	<b>1 151 082</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Udekket tap	11	-818 556	-930 473
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-814 056</b>	<b>-925 973</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 126 777	1 184 939
Borettsinnskudd	13	875 688	875 688
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 002 465</b>	<b>2 060 627</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 880	7 998
Leverandørgjeld		18 128	1 600
Påløpte renter		1 328	1 400
Påløpte avdrag		0	2 482
Annen kortsiktig gjeld	14	3 000	2 947
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>30 337</b>	<b>16 427</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 218 746</b>	<b>1 151 082</b>
Pantstillelse	15	3 875 688	3 875 688
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.5.2022

Styret i Borettslaget Nissensgt 1

  
Henrik Sørli

  
Mari Wessel Normann

  
Ola-magnus Svihus

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	416 568
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>416 568</b>

**NOTE: 3****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 3 000.

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 278.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 741
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 852
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 593</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-36 020
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-38 950
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-76 894</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 485
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-107
Bank- og kortgebyr	-2 177
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 819</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	471
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	504
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>975</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt	-34 324
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-34 324</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	285 540
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>285 540</b>

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: 11**

**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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 12**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-1 373 483

Nedbetalt tidligere

188 544

Nedbetalt i år

58 162

-1 126 777

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

-1 126 777

**NOTE: 13**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984.

-875 688

**SUM BORETTSINNSKUDD**

-875 688

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar, utbetales i 2022.

-3 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

-3 000

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

875 688

Pantelån

1 126 777

**TOTALT**

**2 002 465**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

285 540

Tomt

385 000

**TOTALT**

**670 540**



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 2021, 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.



10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimater 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 pantsettelser, 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 korrigerende 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 bokføringskikk 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 3/5-22

Styreleder



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nissensgt 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nissensgt 1.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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: AE42A-46N4N-PETNW-Z6HJ4-ULHQ1-S07IT



# 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

2022-05-03 15:57:15 UTC



Penneo DokumentInokkelt: AE42A-46N4N-PETNW-Z6HJ4-ULHQ1-S07IT

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/validate>