



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 083 086	1 135 859
Sum inntekter		1 083 086	1 135 859
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		978 599	755 597
Sum kostnader		1 024 239	801 237
Driftsresultat		58 847	334 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 634	11 034
Sum finansinntekter		12 634	11 034
Annen finanskostnad		25 068	18 559
Sum finanskostnader		25 068	18 559
Netto finans		-12 434	-7 525
Ordinært resultat før skattekostnad		46 413	327 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 413	327 097
Årsresultat		46 413	327 097
Totalresultat		46 413	327 097
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 413	327 097
Sum overføringer og disponeringer		46 413	327 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		32 572	95 709
Sum fordringer		32 572	95 709
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 966	360 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 966	360 200
Sum omløpsmidler		353 538	455 909
SUM EIENDELER		4 720 413	4 822 784

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 472 164	2 425 752
Sum opptjent egenkapital		2 472 164	2 425 752
Sum egenkapital		2 474 164	2 427 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 015 577	1 097 416
Øvrig langsiktig gjeld		1 187 750	1 187 750
Sum annen langsiktig gjeld		2 203 327	2 285 166
Sum langsiktig gjeld		2 203 327	2 285 166
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		176	98
Leverandørgjeld		42 746	109 519
Annen kortsiktig gjeld			250
Sum kortsiktig gjeld		42 922	109 867
Sum gjeld		2 246 249	2 395 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 720 413	4 822 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491564

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 083 086	1 135 859
Sum inntekter		1 083 086	1 135 859
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		978 599	755 597
Sum kostnader		1 024 239	801 237
Driftsresultat		58 847	334 622
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 634	11 034
Sum finansinntekter		12 634	11 034
Annen finanskostnad		25 068	18 559
Sum finanskostnader		25 068	18 559
Netto finans		-12 434	-7 525
Ordinært resultat før skattekostnad		46 413	327 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 413	327 097
Årsresultat		46 413	327 097
Totalresultat		46 413	327 097
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 413	327 097
Sum overføringer og disponeringer		46 413	327 097



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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		32 572	95 709
Sum fordringer		32 572	95 709

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 966	360 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 966	360 200

Sum omløpsmidler		353 538	455 909
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 720 413	4 822 784
----------------------	--	------------------	------------------

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		2 472 164	2 425 752



Sum opptjent egenkapital	2 472 164	2 425 752
Sum egenkapital	2 474 164	2 427 752
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 015 577	1 097 416
Øvrig langsiktig gjeld	1 187 750	1 187 750
Sum annen langsiktig gjeld	2 203 327	2 285 166
Sum langsiktig gjeld	2 203 327	2 285 166
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	176	98
Leverandørgjeld	42 746	109 519
Annen kortsiktig gjeld		250
Sum kortsiktig gjeld	42 922	109 867
Sum gjeld	2 246 249	2 395 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 720 413	4 822 784



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 2023

0460 Nils Huusgt. 11-13 B/L





Til andelseierne i Nils Huusgt. 11-13 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 3 mai 2023 kl. 18:00 i Hobbyrommet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nils Huusgt. 11-13 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nils Huusgt. 11-13 Borettslag
avholdes onsdag 3 mai 2023 kl. 18:00 i Hobbyrommet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 22.03.2023
Styret i Nils Huusgt. 11-13 Borettslag

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cornelia Webster Bryhn	2022 - 2023
Styremedlem	Sonja Johanna Brinsky	2022 - 2023
Styremedlem	Lars Sundal	2022 - 2024
Varamedlem	Richard Ormerod	2022 - 2023
Varamedlem	Jan Stavem	2022 - 2023

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 Borettslag

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 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter. Gjennomført to møter i mai 22 og mars 23 og ett møte i juni 22, august 22, oktober 22, november 22, januar 23, februar 23 og april 23

- Låskasse på døren mellom bakgården og bodområdet har blitt byttet, slik at det i dag er mulig er to rømningsveier. Det var tidligere ikke mulig å komme seg ned til bodområdet uten å ta heisen ned til kjelleren eller gå igjennom garasjeporten som ikke alle i borettslaget har tilgang til.
- Gulvet i søppelrommet er behandlet. Gulvet ble avrettet og epoxybehandlet.
- Muren ved inngangsporten er behandlet. Hull i muren ble murt igjen og muren ble malt.
- Isolasjonen på varmerør i berederrom er byttet. Det var tidligere isolert med isolasjon som ikke holder på varmen.
- Gulvet i fellesvaskeriet er epoxybehandlet.
- Det er utført kontroll av elektriske arbeid ifh. Utført elektrisk arbeid i starten av 2022.
- Det er utført kontroll av rørsystem, samt signert avtale om årlig kontroll av rørsystem.
- Det er byttet vaktmestertjeneste. Fra mai 2023 er det Rene bygårder og Rene trapper som utfører vaktmester- og renholdstjenester i borettslaget.
- Styret har signert avtale med Schindler som blant annet gir borettslaget billigere kostnader knyttet til heisservice.
- Hengt opp krok til døren til bodområdet.
- Callingsystemet til borettslaget er byttet.
- Styret har arrangert julehygge for beboerne på hobbyrommet.
- 6 antall service er på heisen, pga stans.
- Før sommeren 2022 ble det plantet urter og blomster i bakgården.
- Utkaster på nedløpsrør i bakgården er utbedret.
- Busker i hagen ble klippet på våren
- Det er etablert en Serviceliste på utført servicetjenester det siste året som ligger på Styrerommet.
- Det er etablert en liste over kontaktinformasjon til servicetjenester på Styrerommet.
- Det har blitt mulig å booke hobbyrommet via vibbo.

Planer for neste periode:

- Fasadevask
- Utbedring av dekke og tak i svalgang
- Utbedring av gulvet i garasjen
- Få lei en avfallskontainer for beboerne i løpet av 23/24

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgt. 11-13 B/L.

Lån

Nils Huusgt. 11-13 Borettslag har lån i Oslo Kommune, OBOS Banken og OBOS Boligkreditt AS. 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023. 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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	346 043	101 907	346 043	310 616
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	46 413	327 097	61 350	-32 150
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-81 839	-82 961	-84 000	-80 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-35 426	244 136	-22 650	-112 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	310 616	346 042	323 393	198 466

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	353 538	455 909
Kortsiktig gjeld	-42 922	-109 867
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	310 616	346 042



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	975 090	971 478	982 000	1 103 000
Andre inntekter	3	107 996	164 381	66 500	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 083 086	1 135 859	1 048 500	1 173 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-5 465	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 873	-86 368	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-7 181	-42 144	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-190 424	42 106	-170 000	-270 000
Forsikringer		-101 715	-89 524	-94 000	-109 000
Festeavgift		-100	-100	-150	-150
Kommunale avgifter	9	-160 909	-150 985	-153 500	-179 500
Energi/fyring		-234 590	-243 709	-200 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 220	-107 539	-109 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-71 587	-71 869	-79 500	-79 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 024 239	-801 237	-955 150	-1 161 150
DRIFTSRESULTAT		58 847	334 622	93 350	11 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 634	11 034	0	0
Finanskostnader	12	-25 068	-18 559	-32 000	-44 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 434	-7 525	-32 000	-44 000
ÅRSRESULTAT		46 413	327 097	61 350	-32 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		46 413	327 097		



10

Nils Huusgt. 11-13 B/L

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 366 875	4 366 875
SUM ANLEGGSMIDLER		4 366 875	4 366 875
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 572	27 855
Andre kortsiktige fordringer		0	67 854
Driftskonto OBOS-banken		96 214	137 314
Sparekonto OBOS-banken		206 989	205 270
Sparekonto OBOS-banken II		17 764	17 617
SUM OMLØPSMIDLER		353 538	455 909
SUM EIENDELER		4 720 413	4 822 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 472 164	2 425 752
SUM EGENKAPITAL		2 474 164	2 427 752
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 015 577	1 097 416
Borettsinnskudd	15	1 073 000	1 073 000
Annen langsiktig gjeld	16	114 750	114 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 203 327	2 285 166
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42 746	109 519
Påløpte renter		176	98
Annen kortsiktig gjeld		0	250
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 922	109 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 720 413	4 822 784
Pantstillelse	17	2 381 100	2 381 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2023

Styret i Borettslaget Nils Huusgate 11

Cornelia Webster Bryhn/s/

Sonja Johanna Brinsky/s/

Lars Sundal /s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	863 640
Garasje	108 100
Strøm elbil	9 750
Eiendomsskatt	4 640
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	986 130

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 040
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	975 090

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Telenor antenneleie	80 996
Utleie	27 000

SUM ANDRE INNTEKTER	107 996
----------------------------	----------------

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 181
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 181
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 902
Drift/vedlikehold VVS	-6 988
Drift/vedlikehold elektro	-46 986
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 846
Kostnader dugnader	-10 702

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-190 424
---------------------------------	-----------------

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

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

Eiendomsskatt	-4 647
Vann- og avløpsavgift	-96 017
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 909

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-69 180
Adm. Gebyr tredjepartsoppgaver	-332
Bankgebyr	-2 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 587

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	199
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 866
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 569
SUM FINANSINTEKTER	12 634

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 227
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 071
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 770
SUM FINANSKOSTNADER	-25 068

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.

Opprinnelig 2016	-475 215
Nedbetalt tidligere	298 998
Nedbetalt i år	56 972
	-119 245

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-650 000
Nedbetalt tidligere	37 571
Nedbetalt i år	16 097
	-596 332

Oslo Kommune

Opprinnelig 1978

Rente og avdragsfritt lån

-300 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 015 577**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-1 011 100
Opprinnelig 2001	-61 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 073 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-114 750
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-114 750

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 073 000
Pantelån	1 015 577
TOTALT	2 088 577

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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.



0460 Nils Huusgt. 11-13 B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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