



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 085 488
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1
Forretningsadresse: Nissens gate 1
0556 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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, 27.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		416 568	416 568
Sum inntekter		416 568	416 568
Kostnader			
Lønnskostnad		14 115	3 000
Annen driftskostnad		337 755	268 303
Sum kostnader		351 870	271 303
Driftsresultat		64 698	145 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 420	975
Sum finansinntekter		3 420	975
Annen finanskostnad		42 945	34 324
Sum finanskostnader		42 945	34 324
Netto finans		-39 525	-33 349
Ordinært resultat før skattekostnad		25 173	111 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 173	111 917
Årsresultat		25 173	111 917
Totalresultat		25 173	111 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 173	111 917
Sum overføringer og disponeringer		25 173	111 917



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		670 540	670 540
Sum varige driftsmidler		670 540	670 540
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		670 540	670 540
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		89 007	80 049
Sum fordringer		89 007	80 049
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		411 208	468 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		411 208	468 157
Sum omløpsmidler		500 215	548 206
SUM EIENDELER		1 170 755	1 218 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		793 383	818 556
Sum opptjent egenkapital		-793 383	-818 556
Sum egenkapital		-788 883	-814 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 066 891	1 126 777
Øvrig langsiktig gjeld		875 688	875 688
Sum annen langsiktig gjeld		1 942 579	2 002 465
Sum langsiktig gjeld		1 942 579	2 002 465
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 257	1 328
Leverandørgjeld		10 063	18 128
Skyldige offentlige avgifter		1 713	
Annen kortsiktig gjeld		3 025	10 880
Sum kortsiktig gjeld		17 058	30 337
Sum gjeld		1 959 638	2 032 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 170 755	1 218 746



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 541676

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 085 488
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1
Forretningsadresse: Nissens gate 1
0556 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 953 085 488
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		416 568	416 568
Sum inntekter		416 568	416 568
Kostnader			
Lønnskostnad		14 115	3 000
Annen driftskostnad		337 755	268 303
Sum kostnader		351 870	271 303
Driftsresultat		64 698	145 265
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 420	975
Sum finansinntekter		3 420	975
Annen finanskostnad		42 945	34 324
Sum finanskostnader		42 945	34 324
Netto finans		-39 525	-33 349
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 173	111 917
Årsresultat		25 173	111 917
Totalresultat		25 173	111 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 173	111 917
Sum overføringer og disponeringer		25 173	111 917



Organisasjonsnr: 953 085 488
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		670 540	670 540
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		670 540	670 540
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		89 007	80 049
Sum fordringer		89 007	80 049
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		411 208	468 157
Sum omløpsmidler		411 208	468 157
Sum omløpsmidler		500 215	548 206
SUM EIENDELER		1 170 755	1 218 746
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		793 383	818 556



Sum opptjent egenkapital	-793 383	-818 556
Sum egenkapital	-788 883	-814 056
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 066 891	1 126 777
Øvrig langsiktig gjeld	875 688	875 688
Sum annen langsiktig gjeld	1 942 579	2 002 465
Sum langsiktig gjeld	1 942 579	2 002 465
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 257	1 328
Leverandørgjeld	10 063	18 128
Skyldige offentlige avgifter	1 713	
Annen kortsiktig gjeld	3 025	10 880
Sum kortsiktig gjeld	17 058	30 337
Sum gjeld	1 959 638	2 032 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 170 755	1 218 746



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



Årsmøte 2023

Borettslaget Nissensgt 1

Digitalt årsmøte avholdes 12. juni - 15. juni 2023

Selskapsnummer: 3062





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nissensgt 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3062>

Det holdes også et frivillig møte 12. juni kl. 18:00 , Hos Henrik og Jarle.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nissensgt 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Henrik Sørlie foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Det foreslås at Elisabeth Heier og Jarle Grumstad er protokollvitner.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2022_Årsrapport_Brl Nissens gate1.pdf
2. 3062 Årsregnskap 2022.pdf
3. Revisjonsberetning 2022 - Selskap 3062 - Borettslaget Nissens gt 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret (2022/23) foreslås satt til kr. 16.380.

Styrets innstilling

16.380 kr i styrehonorar er 1820 kroner pr. boenhet. Dette er gjennomsnittet for 3754 borettslag og sameier forretningsført av OBOS. (Det gis i snitt 1963 kroner for borettslag med kun 6-30 boenheter.)

Mer info her:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Sørli

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tobias Amundsen



Årsrapport 2022 for Borettslaget Nissens gate 1

Org. nr. 953 085 488

Borettslaget er lokalisert i Oslo kommune.

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

Kontroller

Seriekoplett brannvarslingsanlegg ble 28. februar kontrollert av Siemens. Varslingen fungerer, men det er et gammelt anlegg. Siemens anbefaler å oppgradere til et nytt brannvarslingsanlegg som inkluderer seriekoplete røykvarslere i boligene.

Diverse

Brannkonsult AS gjennomgikk brannsikkerheten 21. mars for å lage rapport med pålagte tiltak. De konkluderte med at hele bygget må sprinkles siden det kun er én oppgang og loftsleiligheter som er mer enn 12 m over bakkenivå. Kravet til sprinkling ble derimot frafalt etter at styret fant de gamle papirene fra 1990-tallet med godkjenning av brannsikringstiltak basert på 1987-brannforskriften. **(NB! Til eierne av loftsleiligheter og framtidige styrer:** Brukstillatelse etter loftsutbygging og nye balkonger m.m. er arkivert med feil gårds- og bruksnummer hos Plan- og bygningsetaten. Søk etter saksnummer «199001959»).

Brannkonsult stilte dessuten krav til utskifting av fasadevinduer siden en del av disse har en bredde på 48 cm, dvs. 2 mindre enn kravet. Styret innhentet i 2023 en brannteknisk vurdering fra et annet firma (Brakon AS), som konkluderte med at nytt brannvarslingsanlegg vil kompensere for utskifting av fasadevinduer. Dette ble godtatt av Brann- og redningsetaten.

Dugnad og infomøte om brannsikringstiltak (9. mai).

Slam og grus i kummene i bakgården ble fjernet (31. mai) av TT-teknikk. Hensikten er å være bedre rustet ved styrtregn.

Generalforsamling 20. juni 2022.

Callinganlegget ble reparert (20. juni).

Elektriker festet lampe som hadde løsnet i oppgangen (13. oktober).

Felleskostnader

Felleskostnadene har vært uendret gjennom 2022. De har ikke blitt økt siden 2012, men høy inflasjon bidro til at felleskostnadene nå må økes. Styret vedtok å sette opp med 6 prosent fra februar 2023. Vi avventer utgifter til brannsikringstiltak, rentekostnader og kommunale avgifter m.m. før det vurderes



ytterligere økning. Borettslaget har en del penger på sparekonto (220.000 kr), og dette er trolig med på å dekke mesteparten av utgiftene til brannsikringstiltak.

Borettslagets utvikling, resultat og fortsatte drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over borettslagets stilling pr. 31.12.2022. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Borettslagets bokførte egenkapital er -1.170.755 kr. Den reelle egenkapital er positiv, da eiendommen har betydelig merverdi i forhold til bokført verdi. Vilkårene for fortsatt drift av borettslaget er til stede, og er lagt til grunn for årsregnskapet.

Oslo, 08.05.2023

Henrik Sørli

Elisabeth Heier

Mari Wessel Normann



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

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.		517 869	464 114	517 869	483 156
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		25 173	111 917	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-59 886	-58 162	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-34 713	53 755	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		483 156	517 869	517 869	483 156
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		500 215	548 206		
Kortsiktig gjeld		-17 059	-30 337		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		483 156	517 869		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	416 568	416 568	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		416 568	416 568	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	0	0	0
Styrehonorar	4	-12 000	-3 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 321	-7 278	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 213	-31 214	0	0
Konsulenthonorar	6	-3 360	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-57 472	-8 593	0	0
Forsikringer		-47 997	-47 123	0	0
Kommunale avgifter	8	-79 617	-76 894	0	0
Energi/fyring		-50 670	-65 532	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-28 833	-27 850	0	0
Andre driftskostnader	9	-28 272	-3 819	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-351 870	-271 303	0	0
DRIFTSRESULTAT		64 698	145 265	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 420	975	0	0
Finanskostnader	11	-42 945	-34 324	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 525	-33 349	0	0
ÅRSRESULTAT		25 173	111 917	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		25 173	111 917		



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

	BALANSE		
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	285 540	285 540
Tomt		385 000	385 000
SUM ANLEGGSMIDLER		670 540	670 540
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 277	13 664
Forskuddsbetalte kostnader		70 730	66 385
Driftskonto OBOS-banken		190 238	250 301
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 290	0
Sparekonto OBOS-banken		219 680	217 856
SUM OMLØPSMIDLER		500 215	548 206
SUM EIENDELER		1 170 755	1 218 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Udekket tap	13	-793 383	-818 556
SUM EGENKAPITAL		-788 883	-814 056
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 066 891	1 126 777
Borettsinnskudd	15	875 688	875 688
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 942 579	2 002 465
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 025	7 880
Leverandørgjeld		10 063	18 128
Skyldige offentlige avgifter	16	1 713	0
Påløpte renter		2 257	1 328
Annen kortsiktig gjeld		0	3 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 059	30 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 170 755	1 218 746
Pantstillelse	17	3 875 688	3 875 688
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2023
Styret i Borettslaget Nissensgt 1

Henrik Sørli

Gry Gjengstø

Elisabeth Heier

Mari Wessel Normann

**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	416 568
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	416 568

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 321.



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 360
SUM KONSULENTHONORAR	-3 360

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 837
Drift/vedlikehold VVS	-13 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-763
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 285
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-57 472

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-38 353
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-39 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-79 617

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 209
Driftsmateriell	-1 198
Renhold ved firmaer	-20 000
Andre fremmede tjenester	-1 727
Andre kontorkostnader	-948
Bank- og kortgebyr	-2 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 272

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 200
SUM FINANSINNTEKTER	3 420

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt	-42 945
SUM FINANSKOSTNADER	-42 945

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	285 540
SUM BYGNINGER	285 540

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.228/bnr.221

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

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eiendoms kreditt	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2016	-1 373 483
Nedbetalt tidligere	246 706
Nedbetalt i år	59 886
	-1 066 891
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 066 891

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984.	-875 688
SUM BORETT SINNSKUDD	-875 688

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 290
Skyldig arbeidsgiveravgift	-423
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 713

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	875 688
Pantelån	1 066 891
TOTALT	1 942 579

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	285 540
Tomt	385 000
TOTALT	670 540



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NIHTU-N7EFH-2MJMC-XCAD0-EWIT6-3E75G



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 12:31:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NIHTU-N7EFH-2MJMC-XQADQ-EWIT6-3E75G

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).

Vedlegg 3

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Revisjonsberetning 2022 - Selskap 3062 - Bolletråget Nissens gt 1.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 12.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.06.23

Selskapsnummer: 3062 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nissensgt 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorar</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til [sum]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Henrik Sørli

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Tobias Amundsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.