



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 334 801  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948334801

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 029 296	6 190 572
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 029 296</b>	<b>6 190 572</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		390 750	501 261
Annen driftskostnad		3 005 604	3 032 507
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 396 354</b>	<b>3 533 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 632 942</b>	<b>2 656 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 782	18 163
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 782</b>	<b>18 163</b>
Annen finanskostnad		1 646 414	1 437 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 646 414</b>	<b>1 437 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 617 632</b>	<b>-1 419 425</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 015 310	1 237 379
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		8 919 834	8 919 834
Sum varige driftsmidler		8 919 834	8 919 834
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		153 873	130 806
Sum finansielle anleggsmidler		153 873	130 806
Sum anleggsmidler		9 073 707	9 050 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 094	90 614
Sum fordringer		97 094	90 614
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 877	1 473 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 877	1 473 438
Sum omløpsmidler		1 687 971	1 564 053
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 761 679</b>	<b>10 614 693</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		18 957 527	19 972 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 957 527</b>	<b>-19 972 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 949 027</b>	<b>-19 964 337</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 687 574	29 299 391
Øvrig langsiktig gjeld		827 892	809 779
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 515 466</b>	<b>30 109 170</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 515 466</b>	<b>30 109 170</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 905	191 042
Leverandørgjeld		160 462	204 174
Skyldige offentlige avgifter		10 314	58 746
Annen kortsiktig gjeld		15 559	15 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 240</b>	<b>469 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 710 706</b>	<b>30 579 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 761 679</b>	<b>10 614 693</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363240

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 334 801  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 948 334 801  
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 029 296	6 190 572
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 029 296</b>	<b>6 190 572</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		390 750	501 261
Annen driftskostnad		3 005 604	3 032 507
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 396 354</b>	<b>3 533 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 632 942</b>	<b>2 656 804</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 782	18 163
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 782</b>	<b>18 163</b>
Annen finanskostnad		1 646 414	1 437 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 646 414</b>	<b>1 437 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 617 632</b>	<b>-1 419 425</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 015 310	1 237 379
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>



Organisasjonsnr: 948 334 801  
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		8 919 834	8 919 834
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		153 873	130 806
Sum anleggsmidler		9 073 707	9 050 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		97 094	90 614
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 877	1 473 438
Sum omløpsmidler		1 687 971	1 564 053
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 761 679</b>	<b>10 614 693</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	18 957 527	19 972 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 957 527</b>	<b>-19 972 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-18 949 027</b>	<b>-19 964 337</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 687 574	29 299 391
Øvrig langsiktig gjeld	827 892	809 779
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 515 466</b>	<b>30 109 170</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 515 466</b>	<b>30 109 170</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 905	191 042
Leverandørgjeld	160 462	204 174
Skyldige offentlige avgifter	10 314	58 746
Annen kortsiktig gjeld	15 559	15 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>195 240</b>	<b>469 860</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 710 706</b>	<b>30 579 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 761 679</b>	<b>10 614 693</b>



Organisasjonsnr: 948 334 801  
NILS HUUSGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 57

NILS HUUSGATE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NILS HUUSGATE BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 18:00 og lukker 23. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/57>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Analoge stemmesedler

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Se på mulighet for å installere mobilnøkkel
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NILS HUUSGATE BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Miriam el Khili Dieserud og Karoline Lund Otterdal 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

3 av 37



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Styrets årsrapport.pdf
2. 0057 Nils Huusgate Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

#### Sak 6

### Se på mulighet for å installere mobilnøkkel

#### Forslag fremmet av:

Ingrid Vonen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifølge OBOS: «Mobilnøkkel er en digital nøkkel som flytter nøkkelknippet ditt til mobilen. Dette gjør det enkelt å åpne dører og dele nøkler med venner og andre. Den digitale nøkkelen er personlig, lett å dele, og lett å slette». Kunne vært kjekt å ha! Men kun hvis det ikke er et for dyrt eller ressurskrevende prosjekt.

#### Lenke:

[https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnokkel?gad\\_source=1&gbraid=0AAAAADeYvDsvGk8uSOzIGTqH1](https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnokkel?gad_source=1&gbraid=0AAAAADeYvDsvGk8uSOzIGTqH1)

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ønsker at styret innhenter et tilbud på mobilnøkkel og vurderer om de/vi ønsker å gå videre med prosjektet.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styret har i en lengre periode forsøkt å innhente en intern kandidat til styreleder. Da ingen har meldt sitt kandidatur som styreleder, har styret innhentet tilbud fra to eksterne styreledere. Som vedlegg til saken ligger de to mottatte tilbudene.

Styret anbefaler alle å lese gjennom tilbudene i forkant av stemmeavgivelsen.

Prisen/honoraret til de to kandidatene er henholdsvis 168 000,- og 174 000,- pr år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Arntzen

Carl Fredrik er eier av Fornebu Forvaltning og er til daglig ekstern styreleder på heltid i Oslo og Akershus. Han har nærmere 20 års erfaring med forvaltning av boligselskaper og har tidligere jobbet som teamleder i Obos Eiendomsforvaltning. Han er også fast møteleder i flere store Borettslag i Oslo. Han er også en erfaren kursholder innen flere områder av styrearbeid. Han er utdannet diplommarkedsfører fra Handelshøyskolen BI og NTNU.

Som styreleder har Carl Fredrik fokus på at alle i styret deltar aktivt i styrearbeidet. Delegering av oppgaver er sentralt i hans arbeid. Han gjennomfører regelmessige styremøter med fokus på tydelige vedtak. Møtene planlegges i god tid i forveien slik at styrets medlemmer har god forutsigbarhet på styrearbeidet. Han har fokus på at beboere skal få svar på sine henvendelser, selv om ikke alle nødvendigvis får det svaret de ønsker. Han vil være tilgjengelig for beboere på alle hverdager på dagtid.

Carl Fredrik bor med samboer og tre barn (7 år, 10 år, og 13 år) på Jar i Bærum.

- Cathrine Karlsen

Jeg bor en kort gåtur unna borettslaget, og har jobbet som profesjonell styreleder siden 2022. Tidligere jobbet jeg i Boligbyggelaget Usbl i 12 år, og har nesten 10 år med ledererfaring gjennom rollen som teamleder og regionleder.

Det er viktig å ta vare på de store verdiene i eiendommene og de som bor i borettslagene og sameiene, det er det styret skal jobbe sammen for. På fritiden finner du meg gjerne i skibakken eller på vei mot et nytt reisemål.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Høiland

Jeg er relativt ny i borettslaget (sept 2024), men bodde tidligere i et veldig veldrevet borettslag og tar med meg god erfaring derfra. Har syv års erfaring som revisor, så besitter høy regnskapsmessig kompetanse

- Halvor Ringen

- Kim Strømme

Jeg er en jovial sørlending som jobber med kultur og trives med å holde meg aktiv. Jeg stiller som kandidat som styremedlem.



Ser frem til å bli bedre kjent med dere!

- **Martin Miguel Tonne**

Jeg heter Martin Miguel Almagro Tonne, kommer fra Oslo, og jobber som musiker og musikkprodusent. Jeg er veldig interessert i å ta i et tak for borettslaget og synes det er veldig verdifullt å ha et godt og åpent fellesskap der man bor!

#### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Ann-Katrin Himanka**

Engasjert beboer som har god erfaring fra tidligere styreverv i både borettslag og sameie.

Har utdanning innen økonomi og prosjektledelse. Stiller til vara, vil gjerne være en ressurs for styret og ønsker fokus på bolyst.

- **Håkon Thorbjørnsen**

#### **Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Hanna Teien**

- **Per Frode Johannessen**

#### **Vedlegg**

1. Presentasjon Fornebu Forvaltning [CFA].pdf
2. Tilbud på ekstern styreleder - Cathrine Karlsen.pdf
3. Tilbud Nils Huusgate Borettslag styreledelse for 2025-2027.pdf

Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- **Martin Miguel Tonne**

##### **Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- **Hanna Teien**





## **Styrets årsrapport**

Styret har bestått av fire medlemmer, pluss to varamedlemmer. Styreleder måtte fratre grunnet akutt sykdom, det har også vært fratreden av nestleder. Det har vært et år med mye skiftende arbeidsoppgaver og restrukturering innad i styret. Ved fratreden av nestleder gikk et varamedlem inn i styret som styremedlem.

I perioden har det blitt avholdt 9 møter inkludert regnskaps og budsjettsmøte. Styret har trådt med forsiktighet med prosjekter. Fortsatt høy inflasjon og høye renter har det verdt fokus på å bevare en solid økonomi for borettslaget. Av hensyn til at mange antakelig opplever en anstrengt privatøkonomi, og stabil økonomi for borettslaget har styret valgt å ikke heve felleskostnadene for 2025.

Det har vært vår- og høstdugnad med container.

Styret har arbeidet med:

- Brannvernutredning av hele borettslaget
- Oppfølging og vedlikehold av fjernvarmeanlegg som ikke fungerte optimalt.
- Drift, vedlikehold og service på fellesvaskeri
- Etablering av rom med leieplasser for private fryser

Utover dette har styret svart på henvendelser, anskaffet nøkler og hatt løpende dialog med vaktmester.



Til generalforsamlingen i Nils Huusgate Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nils Huusgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 2024 Nils Huusgate Borettslag.pdf



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

Oslo, 11. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 094 192</b>	<b>951 026</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 015 310	1 237 379
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-611 817	-663 674
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-427 767
Innsk. øremerk. bankkto		-4 954	-2 771
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>398 539</b>	<b>143 167</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 492 731</b>	<b>1 094 193</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 687 971	1 564 053
Kortsiktig gjeld		-195 240	-469 860
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 492 731</b>	<b>1 094 193</b>



## NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 459 856	1 366 279	1 464 540	1 464 540
Innkrevde felleskostnader	2	4 567 740	4 388 327	4 574 460	4 574 460
Andre inntekter	3	1 700	8 199	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 029 296</b>	<b>5 762 805</b>	<b>6 044 000</b>	<b>6 044 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-173 750	-189 011	-190 600	-181 250
Styrehonorar	5	-217 000	-312 250	-90 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-9 500	-11 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	-127 000	0
Forretningsførerhonorar		-158 950	-150 950	-160 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-18 448	-14 473	-10 000	-10 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-288 787	-188 355	-465 000	-415 000
Forsikringer		-305 246	-267 230	-293 953	-353 000
Kommunale avgifter	9	-761 015	-659 174	-757 200	-864 000
Energi/fyring	10	-1 011 137	-1 085 595	-945 000	-1 045 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 201	-338 843	-202 980	-211 000
Andre driftskostnader	11	-221 319	-301 387	-197 500	-195 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 396 354</b>	<b>-3 533 768</b>	<b>-3 467 233</b>	<b>-3 614 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 632 942</b>	<b>2 229 037</b>	<b>2 576 767</b>	<b>2 429 750</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	427 767	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 632 942</b>	<b>2 656 804</b>	<b>2 576 767</b>	<b>2 429 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	28 782	18 163	0	0
Finanskostnader	13	-1 646 414	-1 437 588	-1 650 000	-1 615 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 617 632</b>	<b>-1 419 425</b>	<b>-1 650 000</b>	<b>-1 615 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 015 310</b>	<b>1 237 379</b>	<b>926 767</b>	<b>814 750</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 015 310	1 237 379		



## NILS HUUSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 948 334 801, KUNDENR. 57

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	8 549 600	8 549 600
Tomt		370 234	370 234
Miljøbankkonto, øremerket		153 873	130 806
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 073 707</b>	<b>9 050 640</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forsuddsbetalte kostnader		54 172	52 800
Andre kortsiktige fordringer	15	42 922	37 814
Driftskonto OBOS-banken		122 476	993 716
Driftskonto OBOS-banken II		77	15 448
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 227	35 707
Sparekonto OBOS-banken		1 463 097	428 567
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 687 971</b>	<b>1 564 053</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 761 679</b>	<b>10 614 693</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Annen egenkapital	16	-18 957 527	-19 972 837
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 949 027</b>	<b>-19 964 337</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 687 574	29 299 391
Borettsinnskudd	18	682 200	682 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	145 692	127 579
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 515 466</b>	<b>30 109 170</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		160 462	204 174
Skyldige offentlige avgifter	20	10 314	58 746
Påløpte renter		8 905	142 271
Påløpte avdrag		0	48 771
Annen kortsiktig gjeld	21	15 559	15 898
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>195 240</b>	<b>469 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 761 679</b>	<b>10 614 693</b>



Pantstillelse	22	38 718 300	38 718 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2025  
Styret i Nils Huusgate Borettslag

Sverre Bjordal

Anna Glesaaen Fjeldbraaten

William N. Tourniaire



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **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.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	4 269 216
Kabel-TV	203 100
Lån/Renter	88 044
Forretningslokale	8 112
Dører	6 000
Eiendomsskatt	1 380
Kapitalkostnader på IN-lån	1 456 417
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 439
Overført til kapitalkostnader	-1 459 856
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 575 852</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-8 112
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 567 740</b>

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

Automatpenger	1 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 700</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-108 808
Påløpte feriepenge	-15 559
Arbeidsgiveravgift	-48 133
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-173 750</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 217 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 448
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 448</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 464
Drift/vedlikehold VVS	-34 539
Drift/vedlikehold elektro	-105 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 210
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 713
Egenandel forsikring	-13 500
Kostnader dugnader	-1 364
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-288 787</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 384
Vann- og avløpsavgift	-548 389
Renovasjonsavgift	-211 243
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-761 015</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 244
Fjernvarme	-966 893
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 011 137</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 597
Driftsmateriell	-618
Vaktmestertjenester	-179 671
Andre fremmede tjenester	-18 197
Kontor- og datarekvisita	-870
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 850
Andre kontorkostnader	-3 073
Bank- og kortgebyr	-2 444
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-221 319</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 036
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 782</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 058 133
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 541
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-525 675
Renter på leverandørgjeld	-65
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 646 414</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	3 925 000
Oppskrevet 1972	179 100
Tilgang 2000	4 445 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 549 600</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.224/bnr.284 M. flere

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning 2024	6 695
Forskuddsbetalt styrehonorar. Gjelder 1 kvartal 2025	36 227
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>42 922</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-21 457 784
Egenkapital fra IN tidligere	3 014 032
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-513 775
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-18 957 527</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**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: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2017

-25 247 736

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 388 257

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

401 723

Nedbetalt tidligere, IN

3 014 032

Nedbetalt i år, IN

0

**-18 443 724**

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-1 390 658

Nedbetalt tidligere

276 216

Nedbetalt i år

48 341

**-1 066 101**

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-5 856 675

Økning 2021

-4 250 000

Nedbetalt tidligere

767 173

Nedbetalt i år

161 753

**-9 177 749****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-28 687 574****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959

-673 300

Tilført 2017

-8 900

**SUM BORETTSINNSKUDD****-682 200****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-145 692

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-145 692****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-5 227

Skyldig arbeidsgiveravgift

-5 087

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-10 314**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 559
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 559</b>

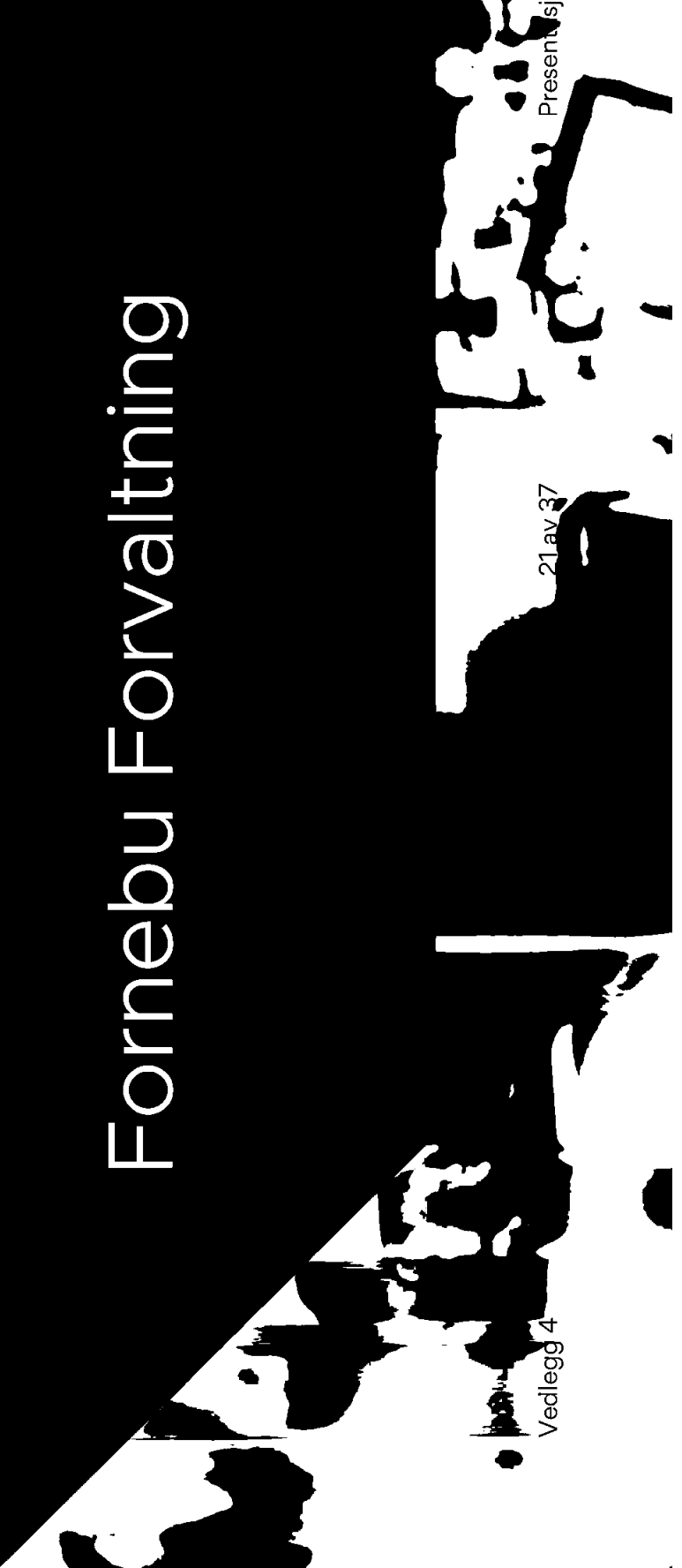
**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	682 200
Pantelån	28 687 574
Beregnete IN-forpliktelser	2 500 257
<b>TOTALT</b>	<b>31 870 031</b>

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

Bygninger	8 549 600
Tomt	370 234
<b>TOTALT</b>	<b>8 919 834</b>



Vedlegg 4

21 av 37

Presentasjon Fornebu Forvaltning [

# Ekstern styreledelse

- *Behovet for profesjonell ledelse er økende, da flere opplever styrearbeidet som komplekst, tidkrevende og i flere tilfeller belastende. I en verden hvor det er fokus på digitalisering og automatisering så vektlegger Fornebu Forvaltning også optimalisering av styrearbeidet.*

Vedlegg 4



22 av 37

Presentasjon Fornebu Forvaltning [

# Om Fornebu Forvaltning

- Etablert 2019.
- Leverer styretjenester til boligselskaper, uavhengig av størrelse og selskapsform.
- I dag eksterne styreledere i nærmere 30 boligselskaper i Oslo og Akershus.
- Gjennomfører mellom 200 - 250 styremøter årlig.
- Gjennomfører cirka 50 årsmøter/generalforsamlinger årlig.
- Fokus på effektive styremøter med tydelige vedtak.

Vedlegg 4

23 av 37

Presentasjon Fornebu Forvaltning [



# Om Fornebu Forvaltning

- Består av tre frittstående personer som til daglig hovedsakelig jobber som eksterne styreledere.
- I tillegg er det flere personer knyttet til Fornebu Forvaltning som har styrelederverv ved siden av sine faste jobber.
- Alle har lang og bred erfaring fra styrearbeid for boligselskaper og forvaltning av boligselskaper eller næringseiendom.
- Har tilgang til flere aktuelle kvalifiserte kandidater som påtar seg eksterne styreledelse.

Vedlegg 4

24 av 37



Presentasjon Fornebu Forvaltning [

# Ekstern styreledelse

- Det etableres en avtale mellom boligsekselskapet og Fornebu Forvaltning for ekstern styreledelse
- Styreleder velges som privatperson i samsvar med boligsekselskapets vedtekter.
- Ekstern styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede boligsekselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak.
- Styrehonorar til ekstern styreleder er forhåndsavtalt og utbetales månedlig.
- Gjennomfører styremøter hovedsakelig digitalt på dagtid, men tilpasser seg resten av styrets tilgjengelighet.



# Carl Fredrik Arntzen (52 år)

Carl Fredrik er eier av Fornebu Forvaltning og er til daglig ekstern styreleder på heltid i Oslo og Akershus. Han har nærmere 20 års erfaring med forvaltning av boligselskaper og har tidligere jobbet som teamleder i Obos Eiendomsforvaltning. Han er også fast møteleder i flere store borettslag i Oslo. Han er også en erfaren kursholder innen flere områder av styrearbeid. Han er utdannet diplommarkedsfører fra Handelshøyskolen BI og NTNU.

Som styreleder har Carl Fredrik fokus på at alle i styret deltar aktivt i styrearbeidet. Delegering av oppgaver er sentralt i hans arbeid. Han gjennomfører regelmessige styremøter med fokus på tydelige vedtak. Møtene planlegges i god tid i forveien slik at styrets medlemmer har god forutsigbarhet på styrearbeidet. Han har fokus på at beboere skal få svar på sine henvendelser, selv om ikke alle nødvendigvis ikke får det svaret de ønsker. Han vil være tilgjengelig for beboere på alle hverdager på dagtid.

Carl Fredrik bor med samboer og tre barn (7 år, 10 år og 13 år) på Jar i Bærum.

Vedlegg 4

26 av 37



Prese



nskap regu t 20

48334801

IL



## Avtale ekstern styreleder

Mellom Nils Huus gate Borettslag org. nr. 948 334 801 og Cathrine Karlsen er det inngått følgende avtale;

### 1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for borettslaget for en periode på 2 år, fra ordinær generalforsamling våren 2025 til ordinær generalforsamling våren 2027 i henhold til vedtektene.

Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslaget sin side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

### 2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Det påfølger et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder sørger for god kommunikasjon i borettslaget mellom styret og de som bor der.
- Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og borettslagets forretningsfører.
- Styreleder skal motta all korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med PC, utstyr, mobiltelefon mv.
- Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

### 3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.



#### 4. Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar til styreleder stort **kr 14 500 per mnd.**

Borettslaget betaler arbeidsgiveravgiften på 14,1 % og honoraret utbetales hver måned.

Oslo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
styremedlem 1

\_\_\_\_\_  
Cathrine Karlsen

\_\_\_\_\_  
styremedlem 2



# Tilbud ekstern styreledelse

## Nils Huusgate Borettslag

Oslo / 06.03.2025



Vedlegg 6

al.Nils Huusgate Borettslag styreledelse for 2025-2027.pdf



## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Nils Huusgate Borettslag org nr. 948 334 801 og Fornebu Forvaltning AS org nr. 919 253 029 er det inngått slik avtale.

### § 1 Oppdrages varighet

**Carl Fredrik Arntzen** velges som ekstern styreleder for Nils Huusgate Borettslag for en periode på to år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Nils Huusgate Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

### § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring.

Vedlegg 6 52 av 100 Nils Huusgate Borettslag styrevedtelse for 2025-2027.pdf



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Nils Huusgate Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 168 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2026/27) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 300 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/**Carl Fredrik Arntzen** har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Nils Huusgate Borettslag



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.25

Selskapsnummer: 57 Selskapsnavn: NILS HUUSGATE BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ola Nicolai Thelin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Miriam el Khili Dieserud og Karoline Lund Otterdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Se på mulighet for å installere mobilnøkkel**

Generalforsamlingen ønsker at styret innhenter et tilbud på mobilnøkkel og vurderer om de/vi ønsker å gå videre med prosjektet.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Carl Fredrik Arntzen  
 Cathrine Karlsen

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Charlotte Høiland  
 Halvor Ringen  
 Kim Strømme  
 Martin Miguel Tonne

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

- Ann-Katrin Himanka  
 Håkon Thorbjørnsen

**Valgkomite (kun 2 skal velges)**

- Hanna Teien  
 Per Frode Johannessen



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Martin Miguel Tonne

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Hanna Teien



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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