



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 502 309
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NILS HUUSGT 18
Forretningsadresse: v/OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 975502309

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 245 918	5 671 452
Sum inntekter		5 245 918	5 671 452
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 205 399	2 793 874
Sum kostnader		3 376 549	2 965 024
Driftsresultat		1 869 369	2 706 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 850	53 914
Sum finansinntekter		78 850	53 914
Annen finanskostnad		1 708 108	1 773 279
Sum finanskostnader		1 708 108	1 773 279
Netto finans		-1 629 258	-1 719 365
Resultat før skattekostnad		240 111	987 063
Årsresultat		240 111	987 063
Totalresultat		240 111	987 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 111	987 063
Sum overføringer og disponeringer		240 111	987 063



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 069	35
Andre fordringer		141 572	107 609
Sum fordringer		145 641	107 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 210 669	2 321 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 210 669	2 321 891
Sum omløpsmidler		2 356 311	2 429 534
SUM EIENDELER		2 356 311	2 429 534

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 852 577	23 092 687
Sum opptjent egenkapital		-22 852 577	-23 092 687
Sum egenkapital		-22 852 577	-23 092 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 087 203	25 397 379
Sum annen langsiktig gjeld		25 087 203	25 397 379
Sum langsiktig gjeld		25 087 203	25 397 379
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 852	9 645
Leverandørgjeld		48 497	57 064
Skyldige offentlige avgifter		-13 920	
Annen kortsiktig gjeld		78 255	58 134
Sum kortsiktig gjeld		121 684	124 843
Sum gjeld		25 208 887	25 522 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 356 311	2 429 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339314

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 502 309
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NILS HUUSGT 18
Forretningsadresse: v/OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 975 502 309
SAMEIET NILS HUUSGT 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 245 918	5 671 452
Sum inntekter		5 245 918	5 671 452
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 205 399	2 793 874
Sum kostnader		3 376 549	2 965 024
Driftsresultat		1 869 369	2 706 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 850	53 914
Sum finansinntekter		78 850	53 914
Annen finanskostnad		1 708 108	1 773 279
Sum finanskostnader		1 708 108	1 773 279
Netto finans		-1 629 258	-1 719 365
Resultat før skattekostnad		240 111	987 063
Årsresultat		240 111	987 063
Totalresultat		240 111	987 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 111	987 063
Sum overføringer og disponeringer		240 111	987 063



Organisasjonsnr: 975 502 309
SAMEIET NILS HUUSGT 18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 069	35
Andre fordringer		141 572	107 609
Sum fordringer		145 641	107 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 210 669	2 321 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 210 669	2 321 891
Sum omløpsmidler		2 356 311	2 429 534
SUM EIENDELER		2 356 311	2 429 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 852 577	23 092 687
Sum opptjent egenkapital		-22 852 577	-23 092 687



Sum egenkapital	-22 852 577	-23 092 687
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 087 203	25 397 379
Sum annen langsiktig gjeld	25 087 203	25 397 379
Sum langsiktig gjeld	25 087 203	25 397 379
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 852	9 645
Leverandørgjeld	48 497	57 064
Skyldige offentlige avgifter	-13 920	
Annen kortsiktig gjeld	78 255	58 134
Sum kortsiktig gjeld	121 684	124 843
Sum gjeld	25 208 887	25 522 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 356 311	2 429 534



Organisasjonsnr: 975 502 309
SAMEIET NILS HUUSGT 18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2427

SAMEIET NILS HUUSGT 18



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NILS HUUSGT 18

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 9. mars kl. 18:00 og lukker 12. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2427>

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 avgj 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor / Bytte av revisor
7. Kameraovervåking i garasjen og vedtektsendring
8. Forslag til å pynte opp forsiden av blokka og gi finere utsikt til beboere av 18B
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NILS HUUSGT 18



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Stine Veiberg fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kasper Høsøien Haugen og Geir Svele som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Kasper Høsøien Haugen og Geir Svele 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 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 240 111 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 2427 Årsrapport 2025-2026 inkl. styrets arbeid.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000.

Sak 6

Valg av revisor / Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har de siste årene benyttet BDO som revisor. Honorar for revisjon i 2025 var kr 14641. Styret har innhentet nytt tilbud fra Alpha Revisjon AS, som tilbyr revisjonstjenester for kr 10250 inkl. mva.

Styret vurderer Alpha Revisjon AS som et faglig solid alternativ, og mener at bytte av revisor vil gi et mer kostnadseffektivt revisjonsarbeid uten redusert kvalitet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet avslutter samarbeidet med BDO som revisor, og fra inneværende år velger Alpha Revisjon AS som ny revisor.



Sak 7

Kameraovervåking i garasjen og vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å etablere kameraovervåking i garasjeanlegget for å forebygge og oppklare hærverk, innbrudd og tyveri, samt styrke tryggheten for beboerne.

Kameraovervåkingen vil kun omfatte fellesarealer i garasjen. Det settes opp tydelig skilting. Opptak lagres kun i en kort, begrenset periode før automatisk sletting.

Tilgang til opptak gis kun til styreleder og ett styremedlem i fellesskap, og opptak kan bare gjennomgås dersom det foreligger en saklig og dokumentert grunn.

Overvåkingen gjennomføres i tråd med Datatilsynets retningslinjer og personopplysningsloven.

Forslag til vedtektsendring (ny § 17 – Kameraovervåking)

§17 Kameraovervåking

- Det tillates kameraovervåking i sameiets garasjeanlegg for å forebygge og oppklare straffbare handlinger som
1. innbrudd, skadeverk og tyveri.
 2. Overvåkingen skal gjennomføres i tråd med Datatilsynets retningslinjer og gjeldende personvernlovgivning.
 3. Opptak skal kun lagres i en kort, begrenset periode før automatisk sletting.
 4. Tilgang til opptak begrenses til styreleder og ett styremedlem i fellesskap, og opptak kan bare gjennomgås dersom det foreligger en saklig og dokumentert grunn.

Denne endringen krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet godtar kameraovervåking og ny paragraf i vedtektene..

Sak 8

Forslag til å pynte opp forsiden av blokka og gi finere utsikt til beboere av 18B

Forslag fremmet av:

Malika Mørch, seksjonseier leil. 501

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forsiden av blokken kunne vært litt koseligere, en lav hekk ville fått blokka til å se triveligere ut og utsikten for de i 18B ville bli mye hyggeligere ut over grønn beplantning isteden for biler parkert i gaten. Forskjellige typer hekk kan plantes; vintergrønn eller eviggrønn, noen vokser sakte, andre fort, noen trenger mer stell og andre



er lettstelte og kan klippes en gang i året, osv. det vil også hindre at hunder tisser på plenen, og det vil være mer attraktivt å ta plenen i bruk. Prisoverslag fra Oslo og Viken eiendomsdrift i 2025 var ca 160 000 kr.

Styrets innstilling

Styret (ved 2 av 3 medlemmer) innstiller på at styre jobber for en penere innramming mot Nils Huusgt. Styret går i dialog med leverandører og innhenter flere tilbud både på hekk og gjerde.

Styret får fullmakt til å velge den løsningen som totalt sett er best med tanke på totale kostnader både på kort og lang sikt.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers innstilling: Plante lav hekk rundt plenene på forsiden til maks ca kr 170 000.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling: Styret innstiller på at styre jobber for en penere innramming mot Nils Huusgt. Styret går i dialog med leverandører og innhenter flere tilbud både på hekk og gjerde. Styret får fullmakt til å velge den løsningen som totalt sett er best med tanke på totale kostnader både på kort og lang sikt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Senayt Kidane Mehari
- Sten Are Baksaas

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Den som ikke blir valgt til styremedlem blir automatisk valgt som varamedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kasper Høsøien Haugen	Nils Huus' Gate 18
Styremedlem	Geir Svele	
Styremedlem	Malika Mørch	Nils Huus' Gate 18
Varamedlem	Sten Are Baksaas	Nils Huus' Gate 18
Varamedlem	Einar Weider	

Styret

Det beste er å kontakte styret via Vibbo.no.

Styret kan kontaktes på e-post nh18@styrerrommet.no

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 Sameiet Nils Huusgt 18

Sameiet består av 79 seksjoner.

Sameiet Nils Huusgt 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975502309, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 281

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nils Huus gt 18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2025 var på til sammen kr 5 245 918.
Detaljer står oppført i note 2 og note 3 i årsregnskapet.

Kostnader

Driftskostnader i 2025 var på til sammen kr 3 376 549.
Detaljer står oppført i note 4-11 i årsregnskapet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 240 111 i 2025.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 2 234 67. Dette er en god arbeidskapital.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 655 450 som gjelder ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en reduksjon på 5,5% for varen «Lån» fra 1.2.26. Dette for å samsvare med nedbetalingsplanen. Øvrige felleskostnader ingen endring (*ble ved en feil en reduksjon på 5,5% i februar og mars, rettet fra april*).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Oppsummering – styrearbeid 2025

Heis:

Slutten av vinteren 2024/2025 hadde Schindler en større service på heisen i blokken, hvor det ble en del utfordringer i etterkant siden det ikke ble skiftet deler etter lik slitasje, og hvor noen av delene som ble bestilt inn tok ekstra lang tid, noe som gjorde at heisen var ute av drift fra tid til annen. Schindler tok på seg deler av dette ansvaret på sin kappe, og heisen ble etter hvert oppgradert på alle punkter, og skal nå fungere som den skal i tiden fremover. All tid i etterkant av servicen i vinter, har ikke vært til kostnad for sameiet, da dette har vært en reklamasjonssak. Dette har dog tatt en del tid, som dere beboere også har merket med tanke på drift av heisen. Vi håper på mer normal drift i tiden fremover.

Bytte av varmtvannsberedere:

Dette er noe som har vært oppe til styret ved flere anledninger også tidligere, men har ikke blitt utført. Berederne var alle modne for å skiftes ut, og dette ble gjennomført høsten 2025. Modernisering og vedlikehold av disse som forsyner hele blokken var nødvendig.

Norgespris:

Det ble bestilt Norgespris på alle felles strømmålere for blokka før jul 2025. Av historiske priser, var dette et klart valg for det bedre økonomisk. P.T februar 2026, har vi allerede spart inn mye på dette. Avtalen gjelder til utgangen av 2026, så får vi se hva som blir fortsettelsen. Det vil bli lagt vekt på det økonomiske i perioden 12.2025-12.2026 om det foreligger mulighet for forlengelse av dette.

Brannvarslingssystem:

Styret har valgt å inngå avtale om å installere et nytt oppdatert system på brannvarsling i alle blokkens fellesarealer. Dette fordi dagens system er svært



utdatert, og at sikkerheten i blokken må være oppdatert og følge nye regler under dette. Dagens system har også vært forefallende siste tiden, så dette er å anse som en nødvendighet. Dette vil bli installert i våren 2026, medio mars.

Parkeringsanlegget:

Det har godt nok så tregt med salg av p-plassene i garasjeanlegget. Styreleder har hatt løpende dialog med ansvarlig megler gjennom fjoråret, og det er besluttet å senke prisene pr. plass, da markedsprisen vi la oss på i starten viste seg å være noe høy. Det er et håp og en sannsynlighet for at dette vil sørge for høyere fart på salget, og at dette kommer sameiets økonomi til gode.

Ventilasjonssystemet:

Vi har i dialog med vaktmesterselskap fått service-avtale på felles ventilasjonsanlegg i blokka. Dette er for å sørge for jevnhet i systemet, og at det ikke opparbeider seg unødvendig slitasje/belegg. Dette er ikke gjort i stor grad tidligere, og vil nå sannsynlig gjør anlegget bedre i tiden fremover.

Forsikring

Sameiet har hatt 7 forsikringssaker i 2025. Alle har vært vannskader og alle er avsluttet. Minner om at beboere kun skal benytte styre som igjen kan melde inn forsikringssaker. Dette gjøres via styret enten på Vibbo eller mail til styret på «nh18@styrerommet.no».

Balco

Det er fortsatt 5 reklamasjoner etter oppgraderingen av fasaden og vinduer/dører. Styret er på Balco om å få disse utredet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NILS HUUSGT 18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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

Bente Hodne

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0H7ZE-PUZEG-5DZZP-Y2CYG-HYI3U-LUX3T



SAMEIET NILS HUUSGT 18
ORG.NR. 975502309, KLIENTNR. 2427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 747 462	3 956 589	3 727 754	3 618 716
Vaskeri		0	4 863	0	0
Garasjer	9	-467	0	0	0
Andre inntekter	3	1 498 922	1 710 000	7 260 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 245 918	5 671 452	10 987 754	3 618 716
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-24 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-14 641	-11 419	-5 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-133 833	-127 718	-134 000	-140 000
Konsulenthonorar		-70 420	-39 461	-550 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 208 062	-985 674	-592 000	-655 450
Forsikringer		-193 681	-159 194	-185 000	-242 040
Kommunale avgifter	8	-501 400	-459 595	-520 000	-513 000
Energi/fyring	10	-253 674	-231 374	-225 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-450 222	-419 530	-442 000	-515 000
Andre driftskostnader	11	-379 467	-359 911	-355 000	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 376 549	-2 965 024	-3 179 000	-2 939 490
DRIFTSRESULTAT		1 869 369	2 706 428	7 808 754	679 226
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	78 850	53 914	0	0
Finanskostnader	13	-1 708 108	-1 773 279	-1 756 000	-1 606 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 629 258	-1 719 365	-1 756 000	-1 606 000
ÅRSRESULTAT		240 111	987 063	6 052 754	-926 774
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		240 111	987 063		





SAMEIET NILS HUUSGT 18
ORG.NR. 975502309, KLIENTNR. 2427

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 069	35
Forskuddsbetalte kostnader		134 583	107 609
Andre kortsiktige fordringer	14	6 989	0
Driftskonto OBOS-banken		99 265	165 554
Sparekonto OBOS-banken		2 111 404	2 156 337
SUM OMLØPSMIDLER		2 356 311	2 429 534
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 356 311	2 429 534
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-22 852 577	-23 092 687
SUM EGENKAPITAL		-22 852 577	-23 092 687
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 087 203	25 397 379
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 087 203	25 397 379
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 255	58 134
Leverandørgjeld		48 497	57 064
Skyldige offentlige avgifter	17	-13 920	0
Påløpte renter		8 852	9 645
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 684	124 843
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 356 311	2 429 534
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 10.02.2026, Digital signering,
Styret i Sameiet Nils Huusgt 18

Kasper Høsøien Haugen /S/

Geir Svele /S/

Malika Mørch /S/





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 577 940
Garasje (solgte garasjeplasser kr 250 per plass)	18 367
Lån	2 059 817
Parkering (sameiets plasser kr 650 per plass)	91 338
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 747 462

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Ei-bil lading	84 500
Salg av garasjeplass 17 - Spisskompetanse AS	476 878
Salg av garasjeplass 18 - Spisskompetanse AS	467 544
Salg av garasjeplass 10 - J.H.+A.B.+A.M. Forberg Lunde	470 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 498 922

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	-150 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 641
SUM REVISJONSHONORAR	-14 641

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-500 992
Drift/vedlikehold VVS	-9 474
Drift/vedlikehold elektro	-8 821
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 267
Drift/vedlikehold heisanlegg	-404 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-503
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 363
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-210 650
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 208 062

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-339 931
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-501 400

NOTE 9

GARASJER

Leieinntekter	-467
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	-467

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-253 674
SUM ENERGI / FYRING	-253 674

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 483
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 767
Vaktmestertjenester	-157 646
Renhold ved firmaer	-177 486
Andre driftskostnader	-25 074
Trykksaker	-540
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-755
Bank- og kortgebyr	-3 288
Øreavrundning	73
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-379 467





NOTE 12

FINANSINNETEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 676
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 645
Andre renteinntekter	205
SUM FINANSINNETEKTER	78 850

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 707 588
Renter på leverandørgjeld	-520
SUM FINANSKOSTNADER	-1 708 108

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	629
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 360
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 989

NOTE 15

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er fordelt med 72,5% etter sameierbrøken. De med liten balkong har et tillegg på kr 394 (gjelder seksjon 8-14 og 16-19). De med stor balkong har et tillegg på kr 461 (seksjon 20-81). De andre seksjonene har ingen balkong og ingen tillegg.

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2021	-5 000 000
Økning tidligere	-21 700 000
Nedbetalt tidligere	1 302 621
Nedbetalt i år	310 176
	-25 087 203

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 087 203**

NOTE 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	9 690
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	13 920

