



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 169
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		970 166	968 614
Sum inntekter		970 166	968 614
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		1 919 110	1 105 330
Sum kostnader		1 963 150	1 150 970
Driftsresultat		-992 984	-182 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 867	13 529
Sum finansinntekter		10 867	13 529
Annen finanskostnad		9 822	9 628
Sum finanskostnader		9 822	9 628
Netto finans		1 045	3 901
Ordinært resultat før skattekostnad		-991 939	-178 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		-991 939	-178 455
Årsresultat		-991 939	-178 455
Totalresultat		-991 939	-178 455
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-991 939	-178 455
Sum overføringer og disponeringer		-991 939	-178 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 366 875	4 350 000
Sum varige driftsmidler		4 366 875	4 350 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 366 875	4 350 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 885	105 102
Sum fordringer		26 885	105 102
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 432	517 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 432	517 330
Sum omløpsmidler		580 317	622 432
SUM EIENDELER		4 947 192	4 972 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 098 654	3 090 593
Sum opptjent egenkapital		2 098 654	3 090 593
Sum egenkapital		2 100 654	3 092 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 180 377	587 293
Øvrig langsiktig gjeld		1 187 750	1 187 750
Sum annen langsiktig gjeld		2 368 127	1 775 043
Sum langsiktig gjeld		2 368 127	1 775 043
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		98	50
Leverandørgjeld		478 312	104 746
Sum kortsiktig gjeld		478 410	104 796
Sum gjeld		2 846 537	1 879 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 947 192	4 972 432



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421215

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 169
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		970 166	968 614
Sum inntekter		970 166	968 614
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		1 919 110	1 105 330
Sum kostnader		1 963 150	1 150 970
Driftsresultat		-992 984	-182 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 867	13 529
Sum finansinntekter		10 867	13 529
Annen finanskostnad		9 822	9 628
Sum finanskostnader		9 822	9 628
Netto finans		1 045	3 901
Ordinært resultat før skattekostnad		-991 939	-178 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		-991 939	-178 455
Årsresultat		-991 939	-178 455
Totalresultat		-991 939	-178 455
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-991 939	-178 455
Sum overføringer og disponeringer		-991 939	-178 455



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 366 875	4 350 000
Sum varige driftsmidler		4 366 875	4 350 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 366 875	4 350 000
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		26 885	105 102
Sum fordringer		26 885	105 102

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 432	517 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 432	517 330

Sum omløpsmidler		580 317	622 432
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 947 192	4 972 432
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 098 654	3 090 593



Sum opptjent egenkapital	2 098 654	3 090 593
Sum egenkapital	2 100 654	3 092 593
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 180 377	587 293
Øvrig langsiktig gjeld	1 187 750	1 187 750
Sum annen langsiktig gjeld	2 368 127	1 775 043
Sum langsiktig gjeld	2 368 127	1 775 043
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	98	50
Leverandørgjeld	478 312	104 746
Sum kortsiktig gjeld	478 410	104 796
Sum gjeld	2 846 537	1 879 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 947 192	4 972 432



Organisasjonsnr: 948 152 169
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nils Huusgt. 11-13 Borettslag
avholdes torsdag 27 mai 2021 kl. 18:00 på Teams
Link sendes til alle pr. e-post

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 10.05.2021
Styret i Nils Huusgt. 11-13 B/L



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Schei	Nils Huus Gate 11
Styremedlem	Sonja Johanna Brinsky	Nils Huus' Gate 11
Styremedlem	Richard Ormerod	Nils Huus' Gate 11
Varamedlem	Geir Emblemsvåg	Nils Huus Gate 11
Varamedlem	Phuong Vy Thi Lam	Nils Huus Gate 11

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nils Huusgt. 11-13 Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Nils Huusgt. 11-13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152169, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Nils Huus Gate 11 - 13

Gårds- og bruksnummer: 224/ 278

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nils Huusgt. 11-13 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har det siste året fortsatt opprustingen av bygningsmassen:

- Sprukne fasadeplater er byttet ut.
- Deler av det elektriske anlegget er opprustet med nødlys i garasje og bodområde, bytte av enkelte lamper, installering av bevegelsesdetektor og bytte av defekte kontakter.
- Deler av røropplegget er byttet ut i berederrom i kjeller og hobbyrommet.
- Det store treet foran bygget vårt er beskåret
- Det er lagt nytt dekke med nye sluk i bakgården.
- Avløpsrør og ventilasjonskanaler er renset.
- Husordingsregler er revidert
- Behandling av klager og innkomne forslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 970 166,-.

Andre inntekter består i hovedsak av Telenor antenneleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 963 150,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 991 939,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 101 907,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgt. 11-13 Borettslag.

Lån

Nils Huusgt. 11-13 Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nils Huusgate 11

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nils Huusgate 11s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Nils Huusgate 11



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	517 636	754 805	517 636	101 907
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-991 939	-178 455	-68 650	45 850
Fradrag kjøpesum anl.midler	-16 875	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14 650 000	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	0	6 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -56 916	-52 714	-54 000	-56 000
Red. annen langs. Gjeld	0	-12 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-415 730	-237 169	-122 650	-10 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	101 907	517 636	394 986	91 757
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	580 317	622 432		
Kortsiktig gjeld	-478 410	-104 796		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	101 907	517 636		



Nils Huusgt. 11-13 B/L

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	904 452	903 607	995 000	980 000
Andre inntekter	3	65 714	65 007	65 000	65 000
SUM DRIFTSINTEKTER		970 166	968 614	1 060 000	1 045 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 040	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 295	-3 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-83 975	-81 608	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-80 402	-4 816	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 197 609	-439 950	-305 000	-215 000
Forsikringer		-78 676	-67 450	-70 000	-82 000
Festeavgift		-100	-100	-150	-150
Kommunale avgifter	9	-148 183	-137 133	-148 000	-148 000
Energi/fyring		-137 828	-195 201	-260 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 703	-103 762	-106 000	-107 500
Andre driftskostnader	10	-82 338	-71 560	-80 500	-80 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 963 150	-1 150 970	-1 119 650	-980 150
DRIFTSRESULTAT		-992 984	-182 356	-59 650	64 850
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 867	13 529	0	0
Finanskostnader	12	-9 822	-9 628	-9 000	-19 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 045	3 901	-9 000	-19 000
ÅRSRESULTAT		-991 939	-178 455	-68 650	45 850
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-991 939	-178 455		



Nils Huusgt. 11-13 B/L

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 366 875	4 350 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 366 875	4 350 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 885	105 102
Driftskonto OBOS-banken		116 359	81 796
Sparekonto OBOS-banken		284 703	283 894
Sparekonto OBOS-banken II		152 370	151 640
SUM OMLØPSMIDLER		580 317	622 432
SUM EIENDELER		4 947 192	4 972 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		2 098 655	3 090 593
SUM EGENKAPITAL		2 100 655	3 092 593
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 180 377	587 293
Borettsinnskudd	15	1 073 000	1 073 000
Annen langsiktig gjeld	16	114 750	114 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 368 127	1 775 043
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		478 312	104 746
Påløpte renter		98	50
SUM KORTSIKTIG GJELD		478 410	104 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 947 192	4 972 432
Pantstillelse	17	2 381 100	2 331 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 10.5.2021			
Styret i Borettslaget Nils Huusgate 11			
Terje Schei/s/	Sonja Johanna Brinsky/s/	Richard Ormerod /s/	



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	807 060
Garasje	107 640
Strøm elbil	500
Eiendomsskatt	292
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	915 492

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	904 452

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Telenor antenneleie	65 714
SUM ANDRE INNTEKTER	65 714



Nils Huusgt. 11-13 B/L

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 040

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 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 295.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-34 250
OPAK AS	-41 643
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 509
SUM KONSULENTHONORAR	-80 402

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-754 973
Drift/vedlikehold VVS	-17 898
Drift/vedlikehold elektro	-333 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 156
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 749
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 350
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-347
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 197 609

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



Nils Huusgt. 11-13 B/L

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-294
Vann- og avløpsavgift	-88 831
Renovasjonsavgift	-59 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 183

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-75 535
Uts. SMS styrerommet mm	-1 418
Trykksaker	-1 309
Andre kontorkostnader	-1 028
Porto	-977
Bankgebyr	-2 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 338

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	79
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 539
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 249
SUM FINANSINNTEKTER	10 867

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 972
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 850
SUM FINANSKOSTNADER	-9 822

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1978.	4 350 000
Tilgang i år, ladestasjon	16 875
SUM BYGNINGER	4 366 875

Tomten er bygslet fra OBOS i 90 år fra 1979.

Gnr.224/bnr.278

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



Nils Huusgt. 11-13 B/L

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2016	-475 215	
Nedbetalt tidligere	187 922	
Nedbetalt i år	54 704	
		-232 589

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-650 000	
Nedbetalt i år	2 212	
		-647 788

Oslo Kommune

Opprinnelig 1978

Rente og avdragsfritt lån

-300 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 180 377**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1978 -1 011 100

Opprinnelig 2001 -61 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 073 000**

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd -114 750

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-114 750**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 073 000

Pantelån 1 180 377

TOTALT **2 253 377**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 4 366 875

TOTALT **4 366 875**



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har ingen kontortid, men har en e-postadresse nilshuusgt11-13@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

System nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Låsspesialisten

Vaskeri

Fellesvaskeri ligger i tilbygg og skal brukes i henhold til gjeldende regler

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 68702887. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



Nils Huusgt. 11-13 B/L

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplussutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nils Huusgt. 11-13 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft -

Boligselskapet har i 202x gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Byttet dekket i bakgården, og montert nye sluk Spylt alle avløpsrør og rensset alle ventilasjonskanaler
2020	installert elbil-anlegg og fått nytt elektrisk anlegg
2018	Nytt tak på begge bygg
2015	Nytt nøkkelsystem til inngangsport
2013	Ny sikkerhetsdør til bodene
2012 - 2013	Ny avtrekksvifte på tak
2011 - 2012	Heis rehabilitering
2009	Innstallert nye varmtvannsberedere Rengjort alle ventiler på kjøkken og bad Reparert tak i vaskeriet.
2008	Oppgradering til digital-tv
2008	Utskifting resterende vinduer
2008	Ny tørketrommel
2007	Balkongdører Utskiftning av alle balkongdører og vinduer som ikke er under tak
2007	Oppgradering av heisen
2007	Oppvaskmaskin i fellesrommet
2006	Vedlikehold Maling / oppussing av gjesterom / hobbyrom Utvendig maling av gård, maling av rekkverk og tak på svalganger og balkonger Nye fliser på balkonger i 2, 3, 4 og 5 etasje
2003 – 2004	Rehabilitering/vedlikehold Vindusrammer beiset Ny solcellestyrt taklampe i portåpning Nye ytterdører i alle 20 leiligheter