



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 858 925 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NIELS CARLSENSGT 17 BRL
Forretningsadresse: Niels Carlsens gate 17A
1440 DRØBAK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Terje Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		904 416	765 020
Annen driftsinntekt		6 455	104 021
Sum inntekter		910 871	869 041
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 565	3 565
Annen driftskostnad		765 914	858 547
Sum kostnader		826 529	919 162
Driftsresultat		84 342	-50 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		568	80
Sum finanskostnader		164 368	82 805
Netto finans		163 800	82 725
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-79 458	-132 845
Totalresultat		-79 458	-132 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 054 846	1 058 411
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	10	1 054 846	1 058 411
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 861	7 464
Andre fordringer		69 607	166 047
Sum fordringer	11	78 468	173 511
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	101 487	52 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		101 487	52 103
Sum omløpsmidler		179 954	225 614
SUM EIENDELER		1 234 801	1 284 025

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		-2 052 305	-2 052 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-79 458	
Sum opptjent egenkapital		-79 458	
Sum egenkapital	14	-2 129 963	-2 050 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	3 131 623	3 118 002
Øvrig langsiktig gjeld	15	134 000	134 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 265 623	3 252 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 714	75 645
Annen kortsiktig gjeld	17	17 426	6 883
Sum kortsiktig gjeld		99 140	82 529
Sum gjeld		3 364 764	3 334 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 234 801	1 284 025



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 634182

Enheten

Organisasjonsnummer: 858 925 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NIELS CARLSENSGT 17 BRL
Forretningsadresse: Niels Carlsens gate 17A
1440 DRØBAK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Terje Solberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 858 925 002
NIELS CARLSENSGT 17 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		904 416	765 020
Annen driftsinntekt		6 455	104 021
Sum inntekter		910 871	869 041
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 565	3 565
Annen driftskostnad		765 914	858 547
Sum kostnader		826 529	919 162
Driftsresultat		84 342	-50 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		568	80
Sum finanskostnader		164 368	82 805
Netto finans		163 800	82 725
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-79 458	-132 845
Totalresultat		-79 458	-132 845



Organisasjonsnr: 858 925 002
NIELS CARLSENSGT 17 BRL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 054 846	1 058 411
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	10	1 054 846	1 058 411
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 861	7 464
Andre fordringer		69 607	166 047
Sum fordringer	11	78 468	173 511
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	101 487	52 103
Sum omløpsmidler		101 487	52 103
Sum omløpsmidler		179 954	225 614
SUM EIENDELER		1 234 801	1 284 025
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		-2 052 305	-2 052 305
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		-79 458	
Sum opptjent egenkapital		-79 458	
Sum egenkapital	14	-2 129 963	-2 050 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	3 131 623	3 118 002
Øvrig langsiktig gjeld	15	134 000	134 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 265 623	3 252 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 714	75 645
Annen kortsiktig gjeld	17	17 426	6 883
Sum kortsiktig gjeld		99 140	82 529
Sum gjeld		3 364 764	3 334 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 234 801	1 284 025



Organisasjonsnr: 858 925 002
NIELS CARLSENSGT 17 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Variige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	-----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:


Medlemmer av:


Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Niels Carlsensgt 17 Brl

 BankID Signing
Kaia Gjerver
2023-07-05

 BankID Signing
Caroline Wirawan
2023-07-05

 BankID Signing
Karen-Sophie Engelstad
2023-07-06

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Niels Carlsensgt 17 Brl Org.nr. 858925002

Utarbeidet av Sefbo Forvaltning AS



Niels Carlsensgt 17 Brl

Resultatregnskap år 2022

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
	765 020	616 128	844 000	860 000
Inntekter felleskostnader				
Andre inntekter	1	104 021	5 000	5 000
Sum inntekter	869 041	830 328	849 000	865 000
Kostnader				
Lønn	2	57 050	57 000	57 000
Avskrivninger	3	3 565	4 000	4 000
Kommunale avgifter		142 125	147 000	160 000
Strøm og varme		32 093	24 000	24 000
TV og bredbånd		98 222	94 000	100 000
Andre driftskostnader	4	32 059	33 193	21 000
Vaktmester og renhold	5	125 000	110 000	110 000
Reparasjon og vedlikehold	6	303 445	51 000	51 000
Forretningsførsel og honorarer	7	46 565	62 000	62 000
Forsikring		58 502	50 000	50 000
Andre kostnader	8	20 537	6 000	6 000
Sum kostnader	919 162	808 567	638 193	645 000
Driftsresultat	-50 121	21 761	210 807	220 000
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter		80	1 000	1 000
Finanskostnader		82 805	54 000	80 000
Sum finans	9	-82 725	-53 000	-79 000
Resultat		-132 845	157 807	141 000



Niels Carlsensgt 17 Brl

Balanse 2022

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		963 842	963 842
Brannalarmanlegg		61 000	61 000
Maskiner og utstyr		33 569	37 134
Sum anleggsmidler	10	1 058 411	1 061 976
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 464	5 850
Forskuddsbetalte kostnader		166 047	138 649
Sum fordringer	11	173 511	144 499
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	12	52 103	340 170
Sum omløpsmidler		225 614	484 669
Sum eiendeler		1 284 025	1 546 645

Balanserapport 2022 for Niels Carlsensgt 17 Brl



Niels Carlsensgt 17 Brl

Balanse 2022

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	13	1 800	1 800
Opptjent egenkapital	14	-1 919 460	-1 919 460
Årets resultat		-132 845	0
Sum egenkapital		-2 050 505	-1 917 660
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	134 000	134 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	3 118 002	3 275 608
Sum langsiktig gjeld		3 252 002	3 409 608
Leverandørgjeld		75 645	52 226
Forskudd fra kunder	17	3 150	0
Påløpte renter	17	724	321
Påløpte kostnader	17	3 009	2 150
Sum kortsiktig gjeld		82 529	54 697
Sum egenkapital og gjeld		1 284 025	1 546 645

SKI, 31.03.2023
Niels Carlsensgt 17 Brl

Kaia Gjerver
Styrets leder

Caroline Wirawan
Styremedlem

Karen-Sophie Engelstad
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Niels Carlsensgt 17 Brl



Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fellesvaskeri	5 350	800	5 000	5 000
Andel fellesutgifter	95 956	55 980	0	0
Andel fellesutgifter 1	0	151 680	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	2 715	5 740	0	0
Sum andre inntekter	104 021	214 200	5 000	5 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 000	7 000
Sum lønnskostnader	57 050	57 050	57 000	57 000

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.



Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avskr 2022	3 565	3 565	4 000	4 000
Sum avskrivninger	3 565	3 565	4 000	4 000

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsentral	11 502	10 806	10 000	10 000
Alarm, kameraovervåkning	5 647	0	0	0
Container	0	1 470	2 000	0
Driftsmateriell	597	0	0	0
Div driftskostnader	3 742	0	0	0
Uteområde	2 676	1 047	10 193	0
Leie lokale	1 676	0	0	0
Leie andre kontormaskiner	924	0	0	0
Verktøy	2 292	3 582	0	0
Inventar	0	5 392	0	0
Driftsmateriale	3 003	437	10 000	10 000
Datautstyr	0	1 596	0	0
Programvare	0	278	1 000	1 000
Sum andre kostnader	32 059	24 608	33 193	21 000

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	74 126	55 702	55 000	65 000
Renhold matter	3 716	3 480	5 000	5 000
Vaktmester	47 157	42 493	50 000	40 000
Sum vaktmester og renhold	125 000	101 676	110 000	110 000

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vedlikehold	180 415	151 715	0	0
Vedlikehold bygning	90 896	2 317	0	0
Vedlikehold VVS	2 981	16 662	0	0
Vedlikehold elektro	29 153	46 779	0	0
Vedlikehold heis	0	38 092	0	0
Vedlikehold l	0	0	51 000	51 000
Sum vedlikehold	303 445	255 565	51 000	51 000



Note 7 Honorarer

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	0	4 525	4 000	4 000
Forretningsførsel	44 378	55 789	58 000	58 000
Skifte leietakere	0	1 887	0	0
Honorar annet	2 188	0	0	0
Sum honorar	46 565	62 201	62 000	62 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Kpmg AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kontorrekvisita	1 169	0	1 000	1 000
Annen kontorkostnad	1 078	827	0	0
Porto	126	0	0	0
Kontingent og gaver	0	0	2 000	2 000
Eiendomsskatt	14 010	0	0	0
Bank	2 939	1 002	0	0
Omkostninger innkreving	6 730	3 571	0	0
Annen kostnad,	-5 514	585	3 000	3 000
Sum andre kostnader	20 537	5 985	6 000	6 000

Note 9 Finans

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annen renteinntekt	80	12	1 000	1 000
Sum finansinntekter	80	12	1 000	1 000
Rente lån DnB	82 805	64 777	54 000	80 000
Sum finanskostnader	82 805	64 777	54 000	80 000
Sum finans	-82 725	-64 765	-53 000	-79 000



Note 10 Varige Driftsmidler

	Datautstyr	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	53 472	963 842	61 000	1 078 314
Akk. avskrivninger 31.12.	19 903	0	0	19 903
Regnskapsmessig verdi	33 569	963 842	61 000	1 058 411
Årets avskrivninger	3 565	0	0	3 565
Økonomisk levetid	3 år	50 år		
Avskrivningsplan	33%	2%		

Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Kundefordringer	4 314	5 850
Forskudd kunder	3 150	0
Sum kundefordringer	7 464	5 850
Forskuddsbetaling til	0	0
Forskuddsbet Bredbånd	110 247	95 222
Forskuddsbetalt forsikring	55 800	43 427
Sum andre fordringer	166 047	138 649
Sum fordringer	173 511	144 499

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 800 fordelt på 18 andeler à kr. 100.



Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01	-1 917 660	-1 874 657
Årets resultat	-132 845	-43 004
Egenkapital 31.12	-2 050 505	-1 917 661

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 15 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 134 000.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen boligselskapet ble stiftet.

Note 16 Langsiktig gjeld

DNB Bank ASA

Lånet ble refinansiert i 2021 i forbindelse med renovering av oppgang.

Renter 31.12.22: 1,79%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2021	3 361 000	
Nedbetalt tidligere	85 302	
Nedbetalt i år	157 606	
Lånesaldo 31.12		3 118 002

SUM LANGSIKTIG GJELD

3 252 002

Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Forskudd kunder periodisering	3 150	0
Påløpt rente	724	321
Annen påløpt kostnad	0	2 150
Påløpne kostnader(periodisert)	3 009	0
Sum annen kortsiktig gjeld	6 883	2 471



Note 18 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	429 972	279 103
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-132 845	-43 004
Årets avskrivninger	3 565	3 565
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-157 606	190 309
B. Årets endring i disponible midler	-286 887	150 869
C. Disponible midler 31.12	143 085	429 972

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.



Til generalforsamlingen i Niels Carlsensgt 17 Brl

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Niels Carlsensgt 17 Brl sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 79 458. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

.....
Krogh Revisjon AS, Ekholtveien 114, 1526 Moss
T: 98 26 42 94, org.no.: 916 131 720 MVA, kroghrevisjon.no
Statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Moss, 3. juni 2024
Krogh Revisjon AS



Nils-Kristian Krogh
Statsautorisert revisor



Protokoll

Generalforsamling på Handelshuset

17.06.2024

Niels Carlsensgt 17 Brl, 17. juni 18:00 - 20:00

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig godkjent

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig godkjent

1.3: Møteleder

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sjur Mollestad som forretningsfører for borettslaget ble foreslått av styret til å lede møtet. Dette ble enstemmig vedtatt.



1.4: Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sjur Mollestad foreslo seg selv til å føre referatet.
Dette ble enstemmig godkjent

1.5: Protokollvitner

Kaia Gjerver, Jon Bekkevold

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Protokollvitnene ble enstemmig godkjent

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
8 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2 Regnskap

Beskrivelse
Regnskap følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjett tas til orientering

Vedlegg
025.Årsoppgjør.2023.Niels Carlsensgt.17 Brl.pdf
Revberetn2023NielsCarlsensgt17Brl.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Regnskapet ble enstemmig godkjent og budsjett ble tatt til orientering



3 Honorar til styret

Beskrivelse

Styret forslår at Styrehonorar settes til 50 000,- som tidligere.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrehonoraret ble enstemmig vedtatt

4 Oppgradering av trimrom

Beskrivelse

Det er sendt inn forslag om oppgradering av tredemølle på trimrommet. Ny tredemølle koster fra ca 10 000kr og oppover.

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Saken ble orientert om av styret.

5 Oppgradering av TV-avtale

Beskrivelse

Det er sendt inn ønske om oppgradering av TV-avtalen som ble valgt i fjor. Det er mulig å oppgradere til Flexipakken som vil inneholde 16 faste kanaler + 6 valgfrie. Dette vil øke prisen pr enhet med ca 80 kr.

Beboere kan også enkelt gå på Min side og oppgradere på egenhånd.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Saken ble enstemmig nedstemt

6 Solskjerming

Beskrivelse

Det er sendt inn ønske om at det skal bli tillatt å sette opp solskjerming på balkonger. For at dette skal bli aktuelt, må alle leiligheter tas samtidig, som igjen vil føre til en stor kostnad.

Styret har beregnet at det trolig vil koste opp mot 10 000 pr stk, da dette må monteres forsvarlig etc.

Det må også søkes kommunen, så dette blir dessverre ikke aktuelt i denne omgang.

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Saken ble orientert om og styret vil se på mulige løsninger for utbedring på sikt.



7 Vaskerom

Beskrivelse

Styret krever at det blir en bedring i rutiner etc dersom det fortsatt skal være aktuelt med felles vaskerom.

1. Vaskepulver

- Styret har vedtatt at det ikke lenger vil være lov å bruke vaskepulver.

2. Skittentøy

- Det er ikke tillatt å oppbevare skittentøyet nede. Ta med dette ned når det er din tur. Dette pga rot og at de som vasker ikke kommer til overalt.

3. Tørkerom / Fuktighet

- De som bruker vaskerommet er nødt til å bruke vifta som står montert, denne skrur på ved å legge en femkrøning i myntautomaten.

Hvis denne ikke brukes blir fuktigheten i kjelleren alt for høy.

4. Generelt renhold

- Se over rommet før du forlater det og tørk opp eventuelt søl.

5. Rent tøy

- Hvis viften brukes, tar det ikke lange tiden før klærne blir tørre. Følg derfor med, så nestemann kan henge opp klær.

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Styret orienterte om saken.

8 Årsrapport /Årsberetning

Beskrivelse

Vedlagt følger signert årsberetning fra styret og anbefales godkjent.

Vedlegg

Årsberetning 2024 - Signert.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

Det ble bedt protokollført følgende:

Beboere ønsker en bedring rundt dokumentasjon av HMS samt utført internkontroll og planlagt vedlikehold. Beboere ønsker også innsikt i referat.



9 Valg

Styreleder

Karl Fredrik Dahl (Ikke på valg)

Vedtak

Styreleder var ikke på valg

Styremedlem

Harald Slåtten (Ikke på valg)

Karen Sofie Engelstad (For 1 år)

Vedtak

Karen-Sophie Engelstad ble valgt for 2 år. Styremedlemmet ble valgt ved akklamasjon

Varamedlem (2 til valg)

Rebecca Heitmann Løvstad (For 1 år)

Liv Guvstavsven (For 1 år)

Vedtak

Anne Karina Sundstrøhm (1 år) ble valgt ved akklamasjon.

Jon Bekkevold (1 år) ble valgt ved akklamasjon.

Signaturer

Sjur Mollestad /sign

18.06.2024 09:46

Kaia Gjerver /sign

18.06.2024 14:19

Jon Bekkevold /sign

18.06.2024 10:58



Innkalling

Generalforsamling på Handelshuset

17.06.2024

Niels Carlsensgt 17 Brl, 17. juni 18:00 - 20:00

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3: Møteleder

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4: Referent

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei



1.5: Protokollvitner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2 Regnskap

Beskrivelse
Regnskap følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjett tas til orientering

Vedlegg
025.Årsoppgjør.2023.Niels Carlsensgt.17 Brl.pdf
Revberetn2023NielsCarlsensgt17Brl.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3 Honorar til styret

Beskrivelse
Styret forslår at Styrehonorar settes til 50 000,- som tidligere.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4 Oppgradering av trimrom

Beskrivelse
Det er sendt inn forslag om oppgradering av tredemølle på trimrommet. Ny tredemølle koster fra ca 10 000kr og oppover.

Flertallskrav
Orienteringssak



5 Oppgradering av TV-avtale

Beskrivelse

Det er sendt inn ønske om oppgradering av TV-avtalen som ble valgt i fjor. Det er mulig å oppgradere til Flexipakken som vil inneholde 16 faste kanaler + 6 valgfrie. Dette vil øke prisen pr enhet med ca 80 kr.

Beboere kan også enkelt gå på Min side og oppgradere på egenhånd.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6 Solskjerming

Beskrivelse

Det er sendt inn ønske om at det skal bli tillatt å sette opp solskjerming på balkonger. For at dette skal bli aktuelt, må alle leiligheter tas samtidig, som igjen vil føre til en stor kostnad.

Styret har beregnet at det trolig vil koste opp mot 10 000 pr stk, da dette må monteres forsvarlig etc.

Det må også søkes kommunen, så dette blir dessverre ikke aktuelt i denne omgang.

Flertallskrav

Orienteringssak

7 Vaskerom

Beskrivelse

Styret krever at det blir en bedring i rutiner etc dersom det fortsatt skal være aktuelt med felles vaskerom.

1. Vaskepulver

- Styret har vedtatt at det ikke lenger vil være lov å bruke vaskepulver.

2. Skittentøy

- Det er ikke tillatt å oppbevare skittentøyet nede. Ta med dette ned når det er din tur. Dette pga rot og at de som vasker ikke kommer til overalt.

3. Tørkerom / Fuktighet

- De som bruker vaskerommet er nødt til å bruke vifta som står montert, denne skrur på ved å legge en femkroning i myntautomaten.

Hvis denne ikke brukes blir fuktigheten i kjelleren alt for høy.

4. Generelt renhold

- Se over rommet før du forlater det og tørk opp eventuelt søl.

5. Rent tøy

- Hvis viften brukes, tar det ikke lange tiden før klærne blir tørre. Følg derfor med, så nestemann kan henge opp klær.

Flertallskrav

Orienteringssak



8 Årsrapport /Årsberetning

Beskrivelse

Vedlagt følger signert årsberetning fra styret og anbefales godkjent.

Vedlegg

Årsberetning 2024 - Signert.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

9 Valg

Styreleder

Karl Fredrik Dahl (Ikke på valg)

Styremedlem

Harald Slåtten (Ikke på valg)

Karen Sofie Engelstad (For 1 år)

Varamedlem (2 til valg)

Rebecca Heitmann Løvstad (For 1 år)

Liv Guvstavsén (For 1 år)



Årsberetning:

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Karl Fredrik Dahl
Styremedlem: Harald Slåtten
Styremedlem: Karen Sophie Engelstad
Varamedlem: Rebecca Heitmann Løvstad
Varamedlem: Liv Gustavsén

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Niels Carlsensgt. 17 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Frogn kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 858 925 002. Det er 18 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er PHM Forvaltning. Revisor er Krogh Revisjon AS, Ekholtveien 114, 1526 Moss.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr SP587259. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet

Info fra Styret:

Sefbo har byttet navn til PHM Forvaltning.

Ny forretningsfører er Sjur Mollestad.

**Styrets Arbeid:**

- Gulv Direkte AS byttet trappeneser i alle oppganger. Denne jobben var ikke utført slik som forventet og det ble lagt ned mye arbeid i å få rettet opp i dette.
- Det er byttet defekt lampe i avfallsrom.
- Det er lagt opp nytt fiberanlegg til alle boenheter.
- Styret har utført vaktmestertjenester.
- Styret har behandlet 2 stk eiendomsoverdragelser.
- Styret har behandlet 1 stk brukerverlating.
- Det er utført ekstra servicer på brannvarslere i kjelleren da disse ble utløst i tide og utide.
- Styret har byttet revisor til Krogh Revisjon AS.
- Styret har behandlet generelle henvendelser fra beboere.

Styreleder

Karl Fredrik Dahl

Styremedlem

Harald Slåtten



Niels Carlsensgt 17 Brl

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Niels Carlsensgt 17 Brl Org.nr. 858925002
Utarbeidet av Sefbo Forvaltning AS



Niels Carlsensgt 17 Brl

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		904 416	765 020	860 000	976 000
Andre inntekter	1	6 455	104 021	5 000	5 000
Sum inntekter		910 871	869 041	865 000	981 000
Kostnader					
Lønn	2	57 050	57 050	57 000	57 000
Avskrivninger	3	3 565	3 565	4 000	4 000
Kommunale avgifter		160 303	142 125	160 000	193 000
Strøm og varme		26 573	32 093	24 000	26 000
TV og bredbånd		99 770	98 222	100 000	90 000
Andre driftskostnader	4	21 894	32 059	21 000	31 000
Vaktmester og renhold	5	113 650	125 000	110 000	95 000
Reparasjon og vedlikehold	6	161 573	303 445	51 000	25 000
Forretningsførsel og honorarer	7	106 744	46 565	62 000	51 500
Forsikring		55 805	58 502	50 000	61 000
Andre kostnader	8	19 602	20 537	6 000	25 864
Sum kostnader		826 529	919 162	645 000	659 364
Driftsresultat		84 342	-50 121	220 000	321 636
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		568	80	1 000	1 000
Finanskostnader		164 368	82 805	80 000	172 000
Sum finans	9	-163 800	-82 725	-79 000	-171 000
Resultat		-79 458	-132 845	141 000	150 636



Niels Carlsensgt 17 Brl

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Boliger inklusive tomter		963 842	963 842
Tomt		61 000	61 000
Maskiner og utstyr		30 004	33 569
Sum anleggsmidler	10	1 054 846	1 058 411
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 861	7 464
Forskuddsbetalte kostnader		69 607	166 047
Sum fordringer	11	78 468	173 511
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	12	101 487	52 103
Sum omløpsmidler		179 954	225 614
Sum eiendeler		1 234 801	1 284 025

Balanserapport 2023 for Niels Carlsensgt 17 Brl



Niels Carlsensgt 17 Brl

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	13	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		-2 052 305	-2 052 305
Årets resultat		-79 458	0
Sum egenkapital	14	-2 129 963	-2 050 505
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	134 000	134 000
Gjeld kredittinstitusjoner	16	3 131 623	3 118 002
Sum langsiktig gjeld		3 265 623	3 252 002
Leverandørgjeld		81 714	75 645
Forskudd fra kunder	17	13 464	3 150
Påløpte renter	17	1 493	724
Påløpte kostnader	17	2 470	3 009
Sum kortsiktig gjeld		99 140	82 529
Sum egenkapital og gjeld		1 234 801	1 284 025

SKI,
Niels Carlsensgt 17 Brl

Karl Fredrik Dahl
Styrets leder

Karen-Sophie Engelstad
Styremedlem

Harald Slåtten
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Niels Carlsensgt 17 Brl



Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fellesvaskeri	3 855	5 350	5 000	5 000
Leie av fryserom	2 600	0	0	0
Andel fellesutgifter	0	95 956	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	0	2 715	0	0
Sum andre inntekter	6 455	104 021	5 000	5 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 000	7 000
Sum lønnskostnader	57 050	57 050	57 000	57 000



Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Avskrivninger tekn.anlegg	3 565	3 565	4 000	4 000
Sum avskrivninger	3 565	3 565	4 000	4 000

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannsentral	9 176	11 502	10 000	10 000
Alarm, kameraovervåkning	10 331	5 647	0	10 000
Driftsmateriell	0	597	0	0
Div driftskostnader	2 187	3 742	0	0
Uteområde	0	2 676	0	0
Leie lokale	0	1 675	0	0
Leie andre kontormaskiner	0	924	0	0
Verktøy	0	2 292	0	0
Driftsmateriale	199	3 003	10 000	10 000
Programvare	0	0	1 000	1 000
Sum andre kostnader	21 894	32 059	21 000	31 000

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	63 900	74 126	65 000	65 000
Renhold matter	5 750	3 716	5 000	6 000
Vaktmester	44 000	47 157	40 000	24 000
Sum vaktmester og renhold	113 650	125 000	110 000	95 000



Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold	0	180 415	0	0
Vedlikehold bygning	121 105	90 896	0	10 000
Vedlikehold VVS	2 425	2 981	0	0
Vedlikehold elektro	36 285	29 153	0	10 000
Vedlikehold uteområde	1 758	0	0	5 000
Vedlikehold I	0	0	51 000	0
Sum vedlikehold	161 573	303 445	51 000	25 000

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	57 125	0	4 000	10 000
Forretningsførsel	37 669	44 378	58 000	39 500
Andre forvaltningstjn.	4 950	0	0	0
Honorar annet	7 000	2 188	0	2 000
Sum honorar	106 744	46 565	62 000	51 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Kpmg AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader



	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	0	1 169	1 000	1 000
Annen kontorkostnad	0	1 078	0	0
Porto	0	126	0	0
Kontingent og gaver	0	0	2 000	2 000
Øreavrunding	0	0	0	0
Eiendomsskatt	16 864	14 010	0	16 864
Bank	2 540	2 939	0	3 000
Omkostninger innkreving	0	6 730	0	0
Annen kostnad,	198	-5 514	3 000	3 000
Sum andre kostnader	19 602	20 537	6 000	25 864

Note 9 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	0	80	1 000	1 000
Renter og purregebyr kunder	365	0	0	0
Renteinntekt eier	203	0	0	0
Sum finansinntekter	568	80	1 000	1 000
Rente lån DnB	156 868	82 805	80 000	172 000
Annen finanskostnad	7 500	0	0	0
Sum finanskostnader	164 368	82 805	80 000	172 000
Sum finans	-163 800	-82 725	-79 000	-171 000

Note 10 Anleggsmidler

	Datautstyr	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	53 472	963 842
Anskaffelseskost pr.31.12	53 472	963 842
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 565	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 468	0
Bokført verdi pr.31.12	30 004	963 842
Anskaffelsesår	2015	2015



Anleggsmiddel

Boligselskapets eiendom avskrives ikke. Eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	-4 603	4 314
Forskudd kunder	13 464	3 150
Sum kundefordringer	8 861	7 464
Forskuddsbetaling til	0	0
Forskuddsbetalt kabeltv og	0	110 247
Forskuddsbetalt forsikring	64 225	55 800
Forskuddsbetalt kabelTV og	5 382	0
Sum andre fordringer	69 607	166 047
Sum fordringer	78 468	173 511

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 101 487.

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 800 fordelt på 18 andeler à kr. 100.



Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-2 050 505	-1 917 660
Årets resultat	-79 458	-132 845
Egenkapital 31.12	-2 129 963	-2 050 505

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 15 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 134 000.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen boligselskapet ble stiftet.

Note 16 Langsiktig gjeld

DnB 1636 41 41584

Renter 31.12.23: 5,80%, løpetid 17 år

Opprinnelig 2021	3 361 000	
Nedbetalt tidligere	242 998	
Nedbetalt i år	134 668	
Lånesaldo 31.12		2 983 334

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2037

DnB 1636 78 01267

Renter 31.12.23: 5,90%, løpetid 14 år

Opprinnelig 2023	150 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 710	
Lånesaldo 31.12		148 290

Beregnet innfrielsesdato: 02.11.2037

Sum langsiktig gjeld

3 131 624

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner 0



Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskudd fra kunder	14 628	0
Forskudd kunder periodisering	-1 164	3 150
Påløpt rente	1 493	724
Påløpne kostnader (periodisert)	2 470	3 009
Sum annen kortsiktig gjeld	17 426	6 883

Note 18 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	143 085	429 972
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-79 458	-132 845
Årets avskrivninger	3 565	3 565
Fradrag for avdrag langsiktig lån	13 622	-157 606
B. Årets endring i disponible midler	-62 271	-286 887
C. Disponible midler 31.12	80 814	143 085

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.



Til generalforsamlingen i Niels Carlsensgt 17 Brl

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Niels Carlsensgt 17 Brl sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 79 458. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

.....
Krogh Revisjon AS, Ekholtveien 114, 1526 Moss
T: 98 26 42 94, org.no.: 916 131 720 MVA, kroghrevisjon.no
Statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

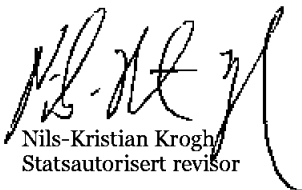


Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Moss, 3. juni 2024
Krogh Revisjon AS



Nils-Kristian Krogh
Statsautorisert revisor