



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 502 309
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NILS HUUSGT 18
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 478 566	4 166 677
Sum inntekter		3 478 566	4 166 677
Kostnader			
Lønnskostnad		268 135	102 690
Annen driftskostnad		13 762 280	18 354 243
Sum kostnader		14 030 415	18 456 933
Driftsresultat		-10 551 849	-14 290 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 927	17 491
Sum finansinntekter		30 927	17 491
Annen finanskostnad		846 060	63 033
Sum finanskostnader		846 060	63 033
Netto finans		-815 133	-45 542
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 366 982	-14 335 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 366 982	-14 335 798
Årsresultat		-11 366 982	-14 335 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 366 981	-14 335 798
Sum overføringer og disponeringer		-11 366 981	-14 335 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			25 000
Andre fordringer		122 511	121 756
Sum fordringer		122 511	146 756
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 126 666	4 522 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 126 666	4 522 536
Sum omløpsmidler		3 249 177	4 669 292
SUM EIENDELER		3 249 177	4 669 292

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 164 094	11 797 113
Sum opptjent egenkapital		-23 164 094	-11 797 113
Sum egenkapital		-23 164 094	-11 797 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 044 398	13 031 875
Sum annen langsiktig gjeld		26 044 398	13 031 875
Sum langsiktig gjeld		26 044 398	13 031 875
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 207	2 035
Leverandørgjeld		194 935	3 075 652
Skyldige offentlige avgifter		20 050	12 690
Annen kortsiktig gjeld		146 682	344 152
Sum kortsiktig gjeld		368 874	3 434 529
Sum gjeld		26 413 272	16 466 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 249 178	4 669 291



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 371047

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 502 309
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NILS HUUSGT 18
Forretningsadresse: c/o Silje Kristine Olsen
Nils Huus' gate 18
0482 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 975 502 309
SAMEIET NILS HUUSGT 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 478 566	4 166 677
Sum inntekter		3 478 566	4 166 677
Kostnader			
Lønnskostnad		268 135	102 690
Annen driftskostnad		13 762 280	18 354 243
Sum kostnader		14 030 415	18 456 933
Driftsresultat		-10 551 849	-14 290 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 927	17 491
Sum finansinntekter		30 927	17 491
Annen finanskostnad		846 060	63 033
Sum finanskostnader		846 060	63 033
Netto finans		-815 133	-45 542
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 366 982	-14 335 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 366 982	-14 335 798
Årsresultat		-11 366 982	-14 335 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 366 981	-14 335 798
Sum overføringer og disponeringer		-11 366 981	-14 335 798



Organisasjonsnr: 975 502 309
SAMEIET NILS HUUSGT 18

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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 25 000
Andre fordringer 122 511 121 756
Sum fordringer 122 511 146 756

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 126 666 4 522 536
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 126 666 4 522 536

Sum omløpsmidler 3 249 177 4 669 292

SUM EIENDELER 3 249 177 4 669 292

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Udekket tap 23 164 094 11 797 113
Sum opptjent egenkapital -23 164 094 -11 797 113



Sum egenkapital	-23 164 094	-11 797 113
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 044 398	13 031 875
Sum annen langsiktig gjeld	26 044 398	13 031 875
Sum langsiktig gjeld	26 044 398	13 031 875
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 207	2 035
Leverandørgjeld	194 935	3 075 652
Skyldige offentlige avgifter	20 050	12 690
Annen kortsiktig gjeld	146 682	344 152
Sum kortsiktig gjeld	368 874	3 434 529
Sum gjeld	26 413 272	16 466 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 249 178	4 669 291



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

2427 Sameiet Nils Huusgt 18



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Nils Huusgt 18

Velkommen til årsmøte, onsdag 12. april 2023 kl.18:00 på Nordpolen skole, Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nils Huusgt 18 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Nils Huusgt 18 avholdes onsdag 12. april 2023 kl. 18:00 på Nordpolen skole, Hans Nielsen Hauges gate 1, 0481 Oslo.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Omgjøring av fellesareal til næringsseksjon

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret i Sameiet Nils Huusgt 18

Silje Kristine Olsen

Emma Bonnerud

Einar Weider

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Silje Kristine Olsen	Nils Huus' Gate 18
Styremedlem	Emma Bonnerud	Nils Huus' Gate 18
Styremedlem	Einar Weider	Skogveien 15
Varamedlem	Yvonne Lyngaas Ansnes	Nils Huus' Gate 18
Varamedlem	Diderik Haug	Nedre Ullevål 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: nh18@styrerommet.no eller ved å sende melding i appen "Vibbo"

Nettside

Se Sameiets hjemmeside på www.nh18.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også få informasjonen fra nettsiden direkte i appen "Vibbo" på telefon og nettbrett.

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 Huusgt 18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

BALKONG OG FASADEPROSJEKTET

Balkong- og fasadeprosjektet ble fullført i juni. Samarbeidet med Balco var vellykket og alt ble utført innenfor budsjett.

VAKTMESTERTJENESTER

I april signerte vi avtale med firmaet Oslo og Viken eiendomsdrift, som overtok ansvaret for vaktmestertjenester. I avtalen inngår også beredskapstelefon med døgnvakt.

RENHOLD

I april signerte vi avtale med firmaet Absolutt rent som overtok ansvaret for renhold.

BRANNVERN

Røykvarslere og brannslukningsapparater er byttet på alle fellesområder

LEILIGHETSDØRER

Det er byttet dører på de leilighetene som det ikke ble byttet dører på i forrige runde. Byttingen ble foretatt av OVED, og den enkelte seksjonseier ble fakturert av sameiet.

DØR TIL VASKEROM

Det er satt inn ny, brannsikker dør på vaskerommet i kjelleren

GARASJEOPPRUSTING

Styret har påbegynt planlegging av nødvendig opprusting av garasjen, og sagt opp avtalen med leietager

DIGITAL NØKKELE TIL INNGANGSDØRER

Det er installert digital nøkkel (appen Unlock) fra OBOS

RINGEKLOKKEPANEL I 18B

Det er installert nytt ringeklokkepanel i 18B

VENTILASJON

Vi har hatt befaring av ventilasjonsanlegget utført av firmaet Oslo Riv. Det er påvist materialer med asbest i kanalene. Dette er vanlig i gamle bygg og er ikke

BESKYTTET



noe farlig så lenge det forblir urørt. Det kan imidlertid være helseskadelig dersom det gjøres endringer, og det vil dermed være store kostnader forbundet med opprustning av ventilasjonsanlegget. Styret ønsker derfor å vente med denne store kostnaden og vurdere behovet i lys av hvordan det fungerer med de nye lufteventilene som ble installert i leilighetene i 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 880 304.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 191 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nils Huusgt 18.

Lån

Sameiet Nils Huusgt 18 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

Lånekostnaden økte med 19,5 % fra 1.5 for å samsvare med renter og avdrag på lånet.

Felleskostnadene økte med 22,5% fra 1. november 2022.

Garasjeleie økte fra kr 500 til kr 650 pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nils Huusgt 18

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nils Huusgt 18.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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.

BESKYTTET



BDO

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PDF-fil generert av BDO AS, 2024-05-23 10:50

BESKYTTET



SAMEIET NILS HUUSGT 18
ORG.NR. 975 502 309, KUNDENR. 2427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 439 771	2 298 866	3 398 000	4 187 000
Andre inntekter	3	38 795	1 867 811	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 478 566	4 166 677	3 398 000	4 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 135	-12 690	-25 000	-26 000
Styrehonorar	5	-185 000	-90 000	-180 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-22 580	-9 906	-12 000	-12 000
Annet honorar	5	-50 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-116 770	-123 960	-117 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-81 130	-239 082	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-12 084 627	-16 596 621	-241 000	-191 000
Forsikringer		-122 551	-115 145	-120 000	-131 000
Kommunale avgifter	9	-329 492	-315 809	-325 000	-381 000
Energi/fyring		-291 441	-281 007	-220 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-415 470	-381 937	-390 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-298 217	-290 776	-269 500	-326 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 030 415	-18 456 933	-1 949 500	-2 227 900
DRIFTSRESULTAT		-10 551 848	-14 290 256	1 448 500	1 959 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 927	17 491	1 000	0
Finanskostnader	12	-846 060	-63 033	-402 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-815 133	-45 542	-401 000	0
ÅRSRESULTAT		-11 366 981	-14 335 798	1 047 500	1 959 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 538 685		
Udekket tap		-11 366 981	-11 797 113		

BESKYTTET



SAMEIET NILS HUUSGT 18
ORG.NR. 975 502 309, KUNDENR. 2427

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		555	17 685
Kundefordringer		0	25 000
Forskuddsbetalte kostnader		121 956	104 071
Driftskonto OBOS-banken		604 685	2 694 083
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 000	43 125
Sparekonto OBOS-banken		2 508 982	1 785 328
SUM OMLØPSMIDLER		3 249 178	4 669 292
SUM EIENDELER		3 249 178	4 669 292
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-23 164 094	-11 797 113
SUM EGENKAPITAL		-23 164 094	-11 797 113
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	26 044 398	13 031 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 044 398	13 031 875
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		146 458	183 405
Leverandørgjeld		194 935	3 075 652
Skyldige offentlige avgifter	15	20 050	12 690
Påløpte renter		7 207	2 035
Annen kortsiktig gjeld	16	224	160 747
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 874	3 434 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 249 178	4 669 292
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, xx.xx.2023
Styret i Sameiet Nils Huusgt 18

Silje Kristine Olsen

Emma Bonnerud

Einar Weider

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 760 768
Lån	1 454 004
Garasjeutleie	157 216
Parkering, kr 500 pr. plass	90 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 461 988

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 217
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 439 771

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger (vaskeri)	18 019
Tilbakeført leverandørgjeld avsatt fra 2020 eller eldre	12 420
Regnskapskorrigeringer	36
Tilbakeført JYSK 2021	8 321
SUM ANDRE INNETEKTER	38 795

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-33 135
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 135

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 185 000.

Det er i tillegg blitt utbetalt annet honorar på kr 50 000 for styring av fasadeprosjekt ut 2023.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 580.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-104 123
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
Tilbakeført Byggetek AS kostnadsført 2021	24 313
SUM KONSULENTHONORAR	-81 130

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygningsgebyr, Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune	-1 160
Refusjon engangsinnskudd balkongprosjekt	-20 000
Rehabilitering av fasade og balkonger, Balco AB	-10 705 533
Rehabilitering av fasade og balkonger, Balco AB, endringer	-931 885
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 658 578
Drift/vedlikehold bygninger	-58 815
Drift/vedlikehold VVS	-58 682
Drift/vedlikehold elektro	-254 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 641
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 084 627

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-204 641
Renovasjonsavgift	-124 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-329 492

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-9 521
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 428
Vaktmestertjenester	-107 804
Renhold ved firmaer	-151 121
Snørydding	-3 269
Andre fremmede tjenester	-10 869
Andre kontorkostnader	-355
Bank- og kortgebyr	-3 211
Velferdskostnader	-640
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 217

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 312
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 333
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	658
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 624
SUM FINANSINNTEKTER	30 927

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-846 060
SUM FINANSKOSTNADER	-846 060

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

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 verdiøkninger 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.

BESKYTTET



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken

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.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-13 100 000
Økning i år	-13 600 000
Nedbetalt tidligere	68 125
Nedbetalt i år	587 477
	<hr/>
	-26 044 398
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 044 398

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-20 050**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-294
Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-224

BESKYTTET



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Omgjøring av fellesareal til næringsseksjon

Sameiet Nils Huusgate 18 har en parkeringskjeller som i dag er fellesareal. Denne leies i sin helhet ut i dag. Leieforholdet er sagt opp.

For å sette parkeringskjelleren i tidsriktig stand, er det behov for å rehabilitere / pusse opp samt installere ny elektrisk infrastruktur som tilfredsstillende behovene for ladeanlegg for el-bil.

Styret har kartlagt mulighetene for best mulig utnyttelse av parkeringskjelleren, og har kommet frem til følgende.

Sameiet endrer parkeringskjelleren fra å være fellesareal til egen seksjon. Dette gjøres ved at årsmøtet vedtar reseksjonering. Etter reseksjonering vil sameiet være eier av den nye seksjonen.

Styrets tanke er at p-plassene skal selges. Dette gjøres ved å selge ideelle andeler i seksjonen. Seksjonen deles i så mange ideelle andeler som det finnes p-plasser. Når en ideell andel selges, overføres 1/26 av seksjonen. Dersom ikke alle p-plassene blir solgt, vil sameiet være eier av de usolgte ideelle eiendelene. Sameiet vil da kunne leie ut p-plassene som ikke er solgt.

Flertallskrav:

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å vedta reseksjonering.

Det kreves 2/3 flertall for vedtektsendring

Det kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å selge og/eller leie ut plassene.

Forslag til vedtak:

Sameiet Nils Huusgate 18 vedtar å reseksjonere, slik at parkeringskjelleren omgjøres fra fellesareal til egen næringsseksjon. Den nye seksjonen skal ha seksjonsnummer 80 og eierbrøken 300/10000.

Styret gis fullmakt til å selge eller leie ut ideelle andeler i seksjon 80 (parkeringsseksjonen). Styret fastsetter pris. Det gis føringer om at eiere av seksjon i sameiet får en liten rabatt, dog slik at prisen skal ligge innenfor 85% av antatt markedspris.

Det gis ikke forkjøpsrett for seksjoner som senere legges ut for salg. Parkeringsplassene skal kunne selges til andre enn seksjonseierne. Det samme gjelder utleie.

Styret gis videre fullmakt til å rehabilitere parkeringskjelleren til moderne standard. Eventuell finansiering kan skje ved låneopptak om nødvendig.

Sameiets vedtekter får følgende endringer:

§2 får tillegget «og en næringsseksjon» i første setning. Og tillegges setningen «Næringsseksjonen har fått en skjønsmessig eierbrøk.»

§7 får et nytt 3. ledd med teksten: Kostnader forbundet med parkeringskjelleren i seksjon 80 skal i sin helhet bæres av eierne av seksjon 80. Dette gjelder enhver kostnad til drift og vedlikehold, bygningsmessige arbeider og administrasjonskostnader. Seksjon 80 skal ikke

BESKYTTET



være med å betale drift og vedlikeholdskostnader for øvrig bebyggelse i sameie, men skal betale administrasjonskostnader i henhold til sin eierbrøk i eierseksjonssameiet.

Det legges til en ny § 16 som omhandler parkeringseiendommen.
Her heter det.

Seksjon 80 eies i fellesskap av de som har kjøpt parkeringsplass. Kjøperne av parkeringsplass eier en ideell andel i eiendommen for hver parkeringsplass de eier. Eierne kan ikke kreve sameieeiendommen solgt eller oppløst etter reglene i sameieloven.

Eierne av parkeringsplass hefter for 1/26 av kostnadene. Felleskostnader betales til eierseksjonssameiet med et a-kontobeløp. Det føres eget underregnskap for garasjesameiet. Kostnader forbundet ved dette skal i sin helhet dekkes av eierne av garasje plass og inngår i felleskostnadene til garasjesameiet.

Garasjesameiet skal ikke ha eget styre, men driftes av styret i eierseksjonssameiet Nils Huusgate 18.

BESKYTTET



2427 Sameiet Nils Huusgt 18

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET