



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 258
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 625 652	1 535 510
Sum inntekter		1 625 652	1 535 510
Kostnader			
Lønnskostnad		217 955	218 108
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 500	13 500
Annen driftskostnad		1 196 035	1 154 752
Sum kostnader		1 427 489	1 386 360
Driftsresultat		198 163	149 150
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 214	3 990
Sum finansinntekter		13 214	3 990
Annen finanskostnad		36 612	30 344
Sum finanskostnader		36 612	30 344
Netto finans		-23 398	-26 354
Resultat før skattekostnad		174 765	122 796
Årsresultat		174 765	122 796
Totalresultat		174 765	122 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 765	122 796
Sum overføringer og disponeringer		174 765	122 796



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		3 968 000	3 968 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 502	54 002
Sum varige driftsmidler		4 008 502	4 022 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 008 502	4 022 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 760	44 479
Sum fordringer		48 760	44 479
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 120	873 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 120	873 832
Sum omløpsmidler		1 016 880	918 311
SUM EIENDELER		5 025 382	4 940 313

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 920 760	2 745 995
Sum opptjent egenkapital		2 920 760	2 745 995
Sum egenkapital		2 924 660	2 749 895
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 220 295	1 355 300
Øvrig langsiktig gjeld		764 510	760 010
Sum annen langsiktig gjeld		1 984 805	2 115 310
Sum langsiktig gjeld		1 984 805	2 115 310
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 383	13 958
Leverandørgjeld		82 106	41 179
Skyldige offentlige avgifter		10 056	10 599
Annen kortsiktig gjeld		9 372	9 372
Sum kortsiktig gjeld		115 917	75 108
Sum gjeld		2 100 722	2 190 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 025 382	4 940 313



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392503

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 258
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 948 152 258
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 625 652	1 535 510
Sum inntekter		1 625 652	1 535 510
Kostnader			
Lønnskostnad		217 955	218 108
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 500	13 500
Annen driftskostnad		1 196 035	1 154 752
Sum kostnader		1 427 489	1 386 360
Driftsresultat		198 163	149 150
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 214	3 990
Sum finansinntekter		13 214	3 990
Annen finanskostnad		36 612	30 344
Sum finanskostnader		36 612	30 344
Netto finans		-23 398	-26 354
Resultat før skattekostnad		174 765	122 796
Årsresultat		174 765	122 796
Totalresultat		174 765	122 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 765	122 796
Sum overføringer og disponeringer		174 765	122 796



Organisasjonsnr: 948 152 258
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

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		3 968 000	3 968 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 502	54 002
Sum varige driftsmidler		4 008 502	4 022 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 008 502	4 022 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 760	44 479
Sum fordringer		48 760	44 479
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 120	873 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 120	873 832
Sum omløpsmidler		1 016 880	918 311
SUM EIENDELER		5 025 382	4 940 313
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 920 760	2 745 995
Sum opptjent egenkapital	2 920 760	2 745 995
Sum egenkapital	2 924 660	2 749 895
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 220 295	1 355 300
Øvrig langsiktig gjeld	764 510	760 010
Sum annen langsiktig gjeld	1 984 805	2 115 310
Sum langsiktig gjeld	1 984 805	2 115 310
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 383	13 958
Leverandørgjeld	82 106	41 179
Skyldige offentlige avgifter	10 056	10 599
Annen kortsiktig gjeld	9 372	9 372
Sum kortsiktig gjeld	115 917	75 108
Sum gjeld	2 100 722	2 190 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 025 382	4 940 313



Organisasjonsnr: 948 152 258
BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 387

Nils Huusgt. 17 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nils Huusgt. 17 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 11:00 og lukker 18. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/387>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nils Huusgt. 17 Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås

Forslag til vedtak
Dan Dokken velges.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Mats Hauge Karlsen og Sofie Øiestad er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0387 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 106 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 106 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Christoffer Gulbrandsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birger Andersen



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kari Rese Magnetun
- Sofie Øiestad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Firoza Yussupova	Nils Huus' Gate 17
Styremedlem	Sofie Øiestad	Nils Huus' Gate 19
Styremedlem	Mats Hauge Karlsen	Nils Huus' Gate 17
Varamedlem	Kari Rese Magnetun	Nils Huus' Gate 17
Varamedlem	Eirik Eikevik Mortensen	Nils Huus' Gate 17

Valgkomiteen

Anders Kise	Nils Huus' Gate 17
Gwendolen Mcnamee	Nils Huus' Gate 17

Kontaktinformasjon

Styret

Se Nils Huusgt. 17 Borettslags hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nils Huusgt. 17 Borettslag

Borettslaget består av 39 andelseiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Nils Huusgt. 17 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152258, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 280

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.

Nils Huusgt. 17 Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har ivaretatt normal drift, som eksempelvis:

- Forhåndsavklaringer ved andelseierskifte
- Tilordning av parkeringsplasser
- Oppfølging av leverandører/fast avtaler
- Fakturabehandling
- Behandling av budsjett og regnskap
- Henvendelser fra eiere
- Brannverninspeksjon og vedlikehold av brannvarslere
- Oppfølging av nødvendig vedlikehold og reparasjoner
- Anskaffet ny snøfreser
- Økt felleskostnadene

Større prosjekter og endringer i 2023/2024 var:

- Styret fortsatte å nedlegge tid og arbeid i starten av styreperioden knyttet til enkelte «uromomenter» i borettslaget og ubudne gjester, utkastelse og opprydding. Dette arbeidet er gjort i tett dialog med Oslo kommune og Obos. Styret er fortsatt i oppfølgingsfasen på enkelte saker.
- Styret har fulgt opp dialog og besvart henvendelser fra parter knyttet til en pågående tvistesak.
- Styret har håndtert to større vannlekkasjer i to av andelsleilighetene, samt sendt inn sak til forsikringsselskapet knyttet til rehabilitert av skader oppstått som følge av vannlekkasjene.
- Styret har nedlagt tid og arbeid knyttet til borettslagets TV- og internettavtaler, herunder gjort undersøkelser, fremforhandlet ny gunstig fellesavtale for borettslaget via Obos OpenNet, herunder gjennomført ekstraordinær generalforsamling, og inngått avtaler.
- Styret har nedlagt tid og arbeid knyttet til lovpålagte krav knyttet til HMS i borettslaget, herunder hatt dialog med Norsk Brannvern og gjennomført utskiftning av brannslukkere og varslere, bestilt brannteknisk tilstandsanalyse, påtegning av orienteringsplan, utarbeidelse av rømningsplan, samt oppsett av markeringslys og nødlys.
- Styret har engasjert fagkyndig elektriker som har sett over det elektriske anlegget i fellesarealene, sikringsskapene o.l. Styret avventer rapport med tiltak for utbedringer, og skal innhente/vurdere tilbud på utbedringer.
- Styret har hatt motivasjon til å vurdere bærekraftsspørsmålet i borettslaget knyttet til målene i Paris-avtalen, herunder vært i dialog med Enova vedrørende ulike støtteordninger for energitiltak. Styret godtar tilbudet fra OBOS for energitiltak og søker støtte fra Enova (Inntill 50% av kostnadene for kartlegging). Styret ser på eventuelle utbedringer som nødvendig for å oppnå eventuelle bærekraftskrav til borettslag i Paris-avtalen, som en langsiktig investering, samt forsøke å spre eventuelle kostnader over flere år.

Styret har etter det konstituerende møtet gjennomført 9 ordinære styremøter i perioden, og behandlet rett over 50 ulike saker i stort og smått. Styret er tilfreds med et driftsoverskudd som bidrar til å sikre trygg drift av borettslaget i årene som kommer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nils Huusgt. 17 Borettslag.

Lån

Nils Huusgt. 17 Borettslag har lån i Sparebank 1.

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 2024.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nils Huusgate 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nils Huusgate 17 .

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OMK3E-JU4D2-BM30C-84JUV-73PAI-WHEUQ



BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17 ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	843 203	895 015	843 203	900 963
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	174 765	122 796	136 900	143 362
Tilbakeføring av avskrivning	14 13 500	13 500	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-67 500	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	17 4 500	13 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -135 005	-134 107	-11 000	-141 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	57 760	-51 811	125 900	2 362
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	900 963	843 203	969 103	903 325
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 016 880	918 311		
Kortsiktig gjeld	-115 917	-75 108		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	900 963	843 203		



BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17 ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 599 972	1 523 280	1 620 000	1 722 962
Andre anlegg		0	0	12 500	12 500
Andre inntekter	3	25 680	12 230	0	13 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 625 652	1 535 510	1 632 500	1 748 962
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-117 955	-118 108	-151 000	-150 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-106 000
Avskrivninger	14	-13 500	-13 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 905	-9 717	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 595	-80 368	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-8 485	-330	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-208 048	-229 285	-210 000	-310 000
Forsikringer		-166 463	-151 867	-168 000	-184 000
Festeavgift		-100	-100	-100	-100
Kommunale avgifter	9	-358 896	-296 128	-315 000	-416 000
Energi/fyring		-145 055	-191 425	-213 000	-154 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 982	-151 003	-164 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-32 506	-44 529	-29 500	-30 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 427 489	-1 386 360	-1 464 600	-1 574 600
DRIFTSRESULTAT		198 163	149 150	167 900	174 362
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 214	3 990	0	0
Finanskostnader	12	-36 612	-30 344	-31 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 398	-26 354	-31 000	-31 000
ÅRSRESULTAT		174 765	122 796	136 900	143 362
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		174 765	122 796		



**BORETTSLAGET NILS HUUSGATE 17
ORG.NR. 948 152 258, KUNDENR. 387**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 968 000	3 968 000
Andre varige driftsmidler	14	40 502	54 002
SUM ANLEGGSMIDLER		4 008 502	4 022 002
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		48 760	44 479
Driftskonto OBOS-banken		561 598	477 325
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 583	6 123
Sparekonto OBOS-banken		400 939	390 385
SUM OMLØPSMIDLER		1 016 880	918 311
SUM EIENDELER		5 025 382	4 940 313
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital		2 920 760	2 745 995
SUM EGENKAPITAL		2 924 660	2 749 895
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 220 295	1 355 300
Borettsinnskudd	16	658 600	658 600
Annen langsiktig gjeld	17	105 910	101 410
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 984 805	2 115 310
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 106	41 179
Skyldige offentlige avgifter	18	10 056	10 599
Påløpte renter		3 000	2 947
Påløpte avdrag		11 383	11 011
Annen kortsiktig gjeld	19	9 372	9 372
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 917	75 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 025 382	4 940 313



10

Nils Huusgt. 17 Borettslag

Pantstillelse	20	3 294 000	3 294 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2024

Styret i Borettslaget Nils Huusgate 17

Firoza Yussupova/s/

Sofie Øiestad/s/

Mats Hauge Karlsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 502 014
Garasje	89 150
Leie	27 960
Eiendomsskatt	20 816
Rullestolplass	1 332
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	1 641 272

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-30 000
Garasje	-11 300
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	1 599 972

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

Bolig, forkjøpsrett	12 430
Tilskudd, Oslo kommune	13 250
SUM ANDRE INNTEKTER	25 680

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-78 099
Påløpte feriepenger	-9 372
Fri bolig	-28 764
Naturalytelser speilkonto	28 764
Arbeidsgiveravgift	-30 484
SUM PERSONALKOSTNADER	-117 955

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 905.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 485
SUM KONSULENTHONORAR	-8 485

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 989
Drift/vedlikehold VVS	-15 324
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 404
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 515
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 244
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 261
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-312
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-208 048

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

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

Eiendomsskatt	-20 826
Vann- og avløpsavgift	-194 053
Renovasjonsavgift	-144 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-358 896

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-8 500
Driftsmateriell	-8 586
Lyspærer og sikringer	-1 809
Renhold ved firmaer	-7 220
Andre fremmede tjenester	-645
Serviceavtale og livsstilkonsept	-248
Trykksaker	-859
Andre kontorkostnader	-102
Telefon, annet	-1 994
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 444
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 506

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 660
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 554
SUM FINANSINNTEKTER	13 214

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-36 612
SUM FINANSKOSTNADER	-36 612

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	3 968 000
SUM BYGNINGER	3 968 000

Tomten er bygslet fra OBOS i 91 år fra 30.06.1970

Gnr.224/bnr.280

Borettslaget eier leilighet 304 anskaffet 1990. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2005	37 875	
Avskrevet tidligere	-37 874	1
Snøfreser		
Tilgang 1999	12 515	
Avskrevet tidligere	-12 514	1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	67 500	
Avskrevet tidligere	-13 500	
Avskrevet i år	-13 500	
		40 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		40 502
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 500

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 202 200	
Nedbetalt i år	135 005	
		-462 795

OSLO KOMMUNE

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 2001	-200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-200 000

OSLO KOMMUNE

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 2001	-400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-400 000

OSLO KOMMUNE

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 2001	-157 500	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-157 500

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 220 295****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-658 600	
------------------	----------	--

SUM BORETTSINNSKUDD **-658 600****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer pr 01.01	-101 410	
Utbetalt depositum	0	
Innbetalt depositum	-4 500	
Innskudd garasjer pr 31.12		-105 910
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-105 910

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 583
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 473
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 056

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 372

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	658 600
Pantelån	1 220 295
Påløpte avdrag	11 383
TOTALT	1 890 278

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 968 000
TOTALT	3 968 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653530. 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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Vedlikehold av heis	
2011 - 2012	Utskifting av alle vinduer	
2010	Terrasse og beplantning	
2009	Rehabilitering av ventilasjonsanlegget	
2008	Nytt tak	
2007	Ombygging heis	
2003 - 2004	Div. vedlikehold	Oppgradering av heiser i h.t. nye forskrifter Rengjort ventilasjonssystem Fjernet bed i bakgård o satt opp urner
2002 - 2005	Fasader, heis, mm.	2002: Rehabiliterert fasadene, dvs. betongutbedringer på balkonger og maling av fasadeplater. 2003: Oppgradering av heisene i henhold til nye forskrifter 2005: Forbedringer av varmtvannsledningsnett + innkjøp av ny rengjøringsmaskin for gulv.
2001 - 2002	Fasader og balkonger	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.24

Selskapsnummer: 387 Selskapsnavn: Nils Huusgt. 17 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Mats Hauge Karlsen og Sofie Øiestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 106 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Marius Christoffer Gulbrandsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Birger Andersen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Kari Rese Magnetun

Sofie Øiestad



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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