



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 573 129
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS
Forretningsadresse: 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 287 990	1 288 032
Sum inntekter		1 287 990	1 288 032
Kostnader			
Lønnskostnad		85 257	95 502
Annen driftskostnad		871 050	889 928
Sum kostnader		956 307	985 429
Driftsresultat		331 683	302 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 793	1 326
Sum finansinntekter		5 793	1 326
Annen finanskostnad		146 135	111 363
Sum finanskostnader		146 135	111 363
Netto finans		-140 342	-110 037
Ordinært resultat før skattekostnad		191 341	192 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		191 341	192 565
Årsresultat		191 341	192 565
Totalresultat		191 341	192 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 341	192 565
Sum overføringer og disponeringer		191 341	192 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		792 990	792 990
Sum varige driftsmidler		792 990	792 990
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		792 990	792 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 961	21 870
Sum fordringer		30 961	21 870
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 030 807	1 075 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 030 807	1 075 416
Sum omløpsmidler		1 061 769	1 097 286
SUM EIENDELER		1 854 759	1 890 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 229 688	2 421 029
Sum opptjent egenkapital		-2 229 688	-2 421 029
Sum egenkapital		-2 127 688	-2 319 029
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 743 732	3 993 320
Øvrig langsiktig gjeld		162 685	162 685
Sum annen langsiktig gjeld		3 906 417	4 156 005
Sum langsiktig gjeld		3 906 417	4 156 005
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 046	624
Leverandørgjeld		63 005	10 998
Skyldige offentlige avgifter		2 115	11 097
Annen kortsiktig gjeld		9 863	30 580
Sum kortsiktig gjeld		76 029	53 299
Sum gjeld		3 982 446	4 209 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 759	1 890 276



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 571833

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 573 129
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS
Forretningsadresse: 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 11.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 573 129
GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 287 990	1 288 032
Sum inntekter		1 287 990	1 288 032
Kostnader			
Lønnskostnad		85 257	95 502
Annen driftskostnad		871 050	889 928
Sum kostnader		956 307	985 429
Driftsresultat		331 683	302 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 793	1 326
Sum finansinntekter		5 793	1 326
Annen finanskostnad		146 135	111 363
Sum finanskostnader		146 135	111 363
Netto finans		-140 342	-110 037
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		191 341	192 565
Årsresultat		191 341	192 565
Totalresultat		191 341	192 565
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 341	192 565
Sum overføringer og disponeringer		191 341	192 565



Organisasjonsnr: 934 573 129
GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		792 990	792 990
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		792 990	792 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 961	21 870
Sum fordringer		30 961	21 870
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 030 807	1 075 416
Sum omløpsmidler		1 061 769	1 097 286
SUM EIENDELER		1 854 759	1 890 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 229 688	2 421 029
Sum opptjent egenkapital	-2 229 688	-2 421 029
Sum egenkapital	-2 127 688	-2 319 029
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 743 732	3 993 320
Øvrig langsiktig gjeld	162 685	162 685
Sum annen langsiktig gjeld	3 906 417	4 156 005
Sum langsiktig gjeld	3 906 417	4 156 005
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 046	624
Leverandørgjeld	63 005	10 998
Skyldige offentlige avgifter	2 115	11 097
Annen kortsiktig gjeld	9 863	30 580
Sum kortsiktig gjeld	76 029	53 299
Sum gjeld	3 982 446	4 209 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 854 759	1 890 276



Organisasjonsnr: 934 573 129
GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS

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 2023

Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Digitalt årsmøte avholdes 26. juni - 29. juni 2023

Selskapsnummer: 5435





Velkommen til generalforsamling i Gamle Kjelsåsvei 50 AS

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 26. juni kl. 09:00 og lukker 29. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5435>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Gamle Kjelsåsvei 50 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg er valgt.

Sak 2

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

Rune Bjerke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport 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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 33 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lorentz Even Hermansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Bjerke



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lorentz Even Hermansen	Marsveien 2 B
Styremedlem	Rune Bjerke	Marsveien 2 B
Styremedlem	Panumathi Tharmakulasingham	Marsveien 2
Varamedlem	Silver Schindler	Marsveien 2 A
Varamedlem	Cecilie Wright	Marsveien 2 B

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 Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter knyttet til aksjer.

Gamle Kjelsåsvei 50 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934573129, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

73 423

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gamle Kjelsåsvei 50 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid, 2022

2022 har vært et rolig år i Gamle Kjelsåsvei 50 A/S. Vi har ingen kontroverser i sameiet, og vi har ingen store saker på dagsorden. Kort fortalt har det vært et år der vi har styrt etter tidligere vedtak, og der driften har vært preget av dagligdagse gjøremål. Dette har preget styrets arbeid. Det har ikke vært nødvendig med nye vedtak for å styre sameiet gjennom året. Følgelig har vi kunnet avholde styremøtene våre når vi har møttes i trappeoppgangen.

Vi har fortsatt et stort arbeid på kista over tiltak som må gjennomføres. Vi har allerede vedtatt at dette er noe som skal gjøres, men arbeidene er satt på vent av retningslinjer vedtatt av Nordre Aker bydel. Der presiseres det at byggarbeider ikke skal gjennomføres nå, i påvente en ny plan for bydelen. Vi må selvsagt opptre i tråd med dette vedtaket og sette våre planer på vent.

Sameiets elektriske anlegg er nå gjennomgått og ser ut til å virke tilfredsstillende. Vi har videre skiftet alle lyskilder i fellesområdene til ledlamper. Dette sparer strøm, og i fremtiden vil dette være de eneste lyskildene som er å få kjøpt.

Styret har i løpet av året mottatt en del klager på alarmsystemet, og vi tar sikte på å skifte leverandør for å få et alarmsystem alle kan være tilfreds med.

Nå ser det ut til å åpne seg muligheter for å koble egen strømproduksjon, for eksempel solcellepaneler til strømmettet. Til nå har dette bare vært mulig i eneboliger. Dermed bør vi utrede muligheten for å dekke taket vårt med solcellepaneler. Dette vil kunne spare strøm og dermed kostnader. Vi må utrede tekniske løsninger og finne ut hva de økonomiske klonsekvensene blir for sameiet.

Dermed kan styret sikte seg inn på nye oppgaver, nemlig å starte arbeidet med å utrede muligheten for å redusere energikostnadene ved å etablere solcellepaneler på taket.

For styret i Gamle Kjelsåsvei 50 A/S

Lorentz Hermansen, styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til energi/fyring og andre driftskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 985 740.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000.

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%.

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 Gamle Kjelsåsvei 50 AS.

Lån

Gamle Kjelsåsvei 50 AS 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gamle Kjelsåsvei 50 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 selskapet 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 informasjon.

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 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SVZX-3K2M-554US-E20LE-GWHEE-GUZE0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-06-14 06:47:47 UTC



Penneo DokumentID: SVZIX-3KJ2M-554JUS-E20LE-GWHEF-GUZE0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsrapport 2023.pdf



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 287 990	1 286 568	1 290 000	1 415 000
Andre inntekter		0	1 464	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 287 990	1 288 032	1 290 000	1 415 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-52 257	-62 502	-64 500	-64 500
Styrehonorar	4	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	5	-14 384	-8 923	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 038	-87 498	-90 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-371	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-314 008	-512 780	-315 000	-320 000
Forsikringer		-38 868	-32 912	-37 000	-43 000
Kommunale avgifter	8	-34 357	-34 550	-18 000	-37 000
Energi/fyring		-172 792	-85 189	-100 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 181	-88 398	-94 000	-94 000
Andre driftskostnader	9	-116 051	-39 678	-66 500	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-956 307	-985 429	-833 000	-904 500
DRIFTSRESULTAT		331 683	302 602	457 000	510 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 793	1 326	0	0
Finanskostnader	11	-146 135	-111 363	-111 000	-177 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-140 342	-110 037	-111 000	-177 500
ORD.RESULTAT FØR SKATT		191 341	192 565	346 000	333 000
Skattekostnad	12	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		191 341	192 565	346 000	333 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		191 341	192 565		



9

Gamle Kjelsåsvei 50 AS

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	592 990	592 990
Tomt		200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		792 990	792 990
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 891	0
Forskuddsbetalte kostnader		23 070	21 870
Driftskonto OBOS-banken		453 277	498 300
Skattetrekkskonto OBOS-banken		860	7 640
Sparekonto OBOS-banken		576 671	569 476
SUM OMLØPSMIDLER		1 061 769	1 097 286
SUM EIENDELER		1 854 759	1 890 276
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	102 000	102 000
Udekket tap	15	-2 229 688	-2 421 029
SUM EGENKAPITAL		-2 127 688	-2 319 029
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 743 732	3 993 320
Annen langsiktig gjeld	17	162 685	162 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 906 417	4 156 005
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 959	10 066
Leverandørgjeld		63 005	10 998
Skyldige offentlige avgifter	18	2 115	11 097
Påløpte renter		1 046	624
Annen kortsiktig gjeld	19	4 904	20 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 029	53 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 759	1 890 276
Pantstillelse	20	6 562 685	6 562 685
Garantiansvar		0	0



Oslo, 08.06.2023
Styret i Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Lorentz Even Hermansen /s/ Rune Bjerke /s/ Panumathi Tharmakulasingam /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

NOTE: 2

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Forretningslokale	646 668
Felleskostnader	511 704
Utomhus	88 500



Garasje	37 800
Parkering	5 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 290 360

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 370
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 287 990

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-39 231
Påløpte feriepenge	-4 904
Arbeidsgiveravgift	-10 536
Refusjon sykepenge	2 414
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 257

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 33 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 384.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-371
SUM KONSULENTHONORAR	-371

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 000
Drift/vedlikehold elektro	-293 436
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-314 008

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 831
Vann- og avløpsavgift	-3 925



12

Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-9 464
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-34 357

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-11 361
Driftsmateriell	-238
Vaktmestertjenester	-88 210
Vakthold	-10 000
Andre fremmede tjenester	-1 800
Trykksaker	-1 015
Porto	-200
Kontingenter	-990
Bank- og kortgebyr	-2 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 051

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	922
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 781
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
SUM FINANSINTEKTER	5 793

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-146 135
SUM FINANSKOSTNADER	-146 135

NOTE: 12**SKATTEKOSTNAD**

Årets betalbare skatt fremkommer slik:

Resultat før skattekostnad	191 341
+/- permanente forskjeller	0
+/- endring i midlertidige forskjeller	-191 341
GRUNNLAG FOR BETALBAR SKATT	0

Betalbar skatt 22%	0
--------------------	---

Midlertidige forskjeller:

	2021	2022	Endring
Anleggsmidler	-26 678	-26 678	0
Fremførbart underskudd	-2 813 742	-2 622 401	-191 341
SUM MIDLERTIDIGE FORSKJELLER	-2 840 420	-2 649 079	-191 341



13

Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Utsatt skatt/skattefordel basert på 22 % -624 892 -582 797 -42 095

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 592 990

SUM BYGNINGER 592 990

Tomten eies av selskapet, og utgjør gnr. 73, bnr. 423 i Oslo kommune.

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 102 000, og er fordelt på 12 aksjer pålydende kr 8 500.

Styremedlemmer som også er leieboere, eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2013 -6 239 613

Nedbetalt tidligere 2 246 293

Nedbetalt i år 249 588

-3 743 732

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 743 732

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Aksjonærobligasjon -162 685

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -162 685

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -860



Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 255
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 115

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 904
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 904

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Aksjonærobligasjon	162 685
Pantelån	3 743 732
TOTALT	3 906 417

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	592 990
Tomt	200 000
TOTALT	792 990



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606535. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Takrehabilitering	
2016	Nytt rekkverk ved trappen ved A-oppgang	
2015	Vedlikehold av balkonger	
2015	Betongarbeid garasje - vannlekkasje	
2013	Maling av oppgang og vaskerom	
2012	Markiser til alle balkonger	Montert markiser på alle balkonger i boenhetene med motor. Kostnad: 150 500,- + 30 500 for motering av motor.
2012	Utomhusarbeid	Utomhusarbeider: - Oppretting av rekkverk - Utbedring av gangveier - Bed og plantearbeid
2009 - 2010	Nye balkonger og garasjer	Pristilbud på ca 211 000,- - Finansieres av oppsparte midler. Deler av kostnaden skal dekkes av næringsdelen (ICA) Det skal oppføres nye balkonger og garasjer. Utområdet foran Ica skal oppgraderes PROBYGG er hyret inn som prosjektleder, og BB Entreprenør AS
2004	Flislagt kjeller, malt kjeller og oppgan	
2003	Våtromsrehabilitering	Kostnadsramme på ca 2,4 mill.
2003 - 2004	Skiftet stigeledning i elektrisk anlegg	
1999	Taket ble lagt om og isolert	
1998	Vinduer og verandadører ble skiftet	
1993	Ytterveggene ble spekket om	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 26.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.06.23

Selskapsnummer: 5435 **Selskapsnavn:** Gamle Kjelsåsvei 50 AS

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 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rune Bjerke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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 kr 33 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lorentz Even Hermansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Rune Bjerke

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.