



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 501 897
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 382 816	2 043 148
Sum inntekter		2 382 816	2 043 148
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	132 120
Annen driftskostnad		2 658 875	1 529 980
Sum kostnader		2 807 205	1 662 100
Driftsresultat		-424 389	381 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 762	24 851
Sum finansinntekter		25 762	24 851
Annen finanskostnad		49 257	52 242
Sum finanskostnader		49 257	52 242
Netto finans		-23 495	-27 391
Ordinært resultat før skattekostnad		-447 884	353 657
Ordinært resultat etter skattekostnad		-447 884	353 657
Årsresultat		-447 884	353 657
Totalresultat		-447 884	353 657
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-447 884	353 657
Sum overføringer og disponeringer		-447 884	353 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 234 000	6 234 000
Sum varige driftsmidler		6 234 000	6 234 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 234 000	6 234 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1
Andre fordringer		89 825	7 871
Sum fordringer		89 825	7 872
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 603	634 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 603	634 151
Sum omløpsmidler		844 429	642 023
SUM EIENDELER		7 078 429	6 876 023

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 800	112 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 800	112 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 808 066	4 255 950
Sum opptjent egenkapital		3 808 066	4 255 950
Sum egenkapital		3 920 866	4 368 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 894 576	2 096 158
Øvrig langsiktig gjeld		154 402	154 402
Sum annen langsiktig gjeld		3 048 978	2 250 560
Sum langsiktig gjeld		3 048 978	2 250 560
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 636	27 266
Leverandørgjeld		32 602	131 509
Annen kortsiktig gjeld		21 347	97 938
Sum kortsiktig gjeld		108 584	256 713
Sum gjeld		3 157 562	2 507 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 078 429	6 876 023



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345592

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 501 897
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 921 501 897
AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 382 816	2 043 148
Sum inntekter		2 382 816	2 043 148
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	132 120
Annen driftskostnad		2 658 875	1 529 980
Sum kostnader		2 807 205	1 662 100
Driftsresultat		-424 389	381 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 762	24 851
Sum finansinntekter		25 762	24 851
Annen finanskostnad		49 257	52 242
Sum finanskostnader		49 257	52 242
Netto finans		-23 495	-27 391
Ordinært resultat før skattekostnad		-447 884	353 657
Ordinært resultat etter skattekostnad		-447 884	353 657
Årsresultat		-447 884	353 657
Totalresultat		-447 884	353 657
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-447 884	353 657
Sum overføringer og disponeringer		-447 884	353 657



Organisasjonsnr: 921 501 897
AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 234 000	6 234 000
Sum varige driftsmidler		6 234 000	6 234 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 234 000	6 234 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1
Andre fordringer		89 825	7 871
Sum fordringer		89 825	7 872
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 603	634 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 603	634 151
Sum omløpsmidler		844 429	642 023
SUM EIENDELER		7 078 429	6 876 023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 800	112 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 800	112 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 808 066	4 255 950
Sum opptjent egenkapital	3 808 066	4 255 950
Sum egenkapital	3 920 866	4 368 750
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 894 576	2 096 158
Øvrig langsiktig gjeld	154 402	154 402
Sum annen langsiktig gjeld	3 048 978	2 250 560
Sum langsiktig gjeld	3 048 978	2 250 560
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 636	27 266
Leverandørgjeld	32 602	131 509
Annen kortsiktig gjeld	21 347	97 938
Sum kortsiktig gjeld	108 584	256 713
Sum gjeld	3 157 562	2 507 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 078 429	6 876 023



Organisasjonsnr: 921 501 897
AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5954 AS Theresesg44/L.Gundersensgt6





Til aksjonærene i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

Velkommen til generalforsamling, 19.05.2022 kl. 18.00 på OsloMet, Athene 2.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6
avholdes 19.05.2022 kl. 18.00 på OsloMet, Athene 2.

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter (eierskiftegebyr)
- B) Endring av vedtekter (styreformann)
- C) Endring av husordensreglene

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Borge	Postboks 1214 Vika
Styremedlem	Helge Fredheim	Laura Gundersens Gate 6
Styremedlem	Finn Erik Kolnes	Thereses Gate 44 B
Styremedlem	Anne Karine Lie	Laura Gundersens Gate 6
Styremedlem	Synnøve Vervik	Thereses Gate 44 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

Aksjeselskapet består av 43 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921501897, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Thereses Gate 44
Laura Gundersens Gate 6

Gårds- og bruksnummer:

217 221 375

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

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2021 ble det avholdt ordinær generalforsamling, i tillegg til ni styremøter gjennom året. Enkelt saker er håndtert løpende.

Utover å sørge for løpende drift og vedlikehold vil styret fremheve følgende:

1. Korona

Selskapet har i liten grad blitt påvirket av pandemien, og er først og fremst hatt betydning for hvordan generalforsamlingen ble gjennomført.

2. Vedlikehold

- Flere vinduer har vært i dårlig forfatning i oppgang i 44A og 44C. Noen av disse er erstattet med nye, andre er restaurert (originale vinduer). Styret er av den oppfatning at resultatet med å restaurere de originale vinduene er bra.
- Døren til takterrassen mellom 44B og 44C er byttet ut.

Etter undersøkelsene har styret ikke lenger konkrete planer om å drenere rundt bygningen, slik det fremgår av vedlikeholdsplanen.

- Maling av rekkverk
Styret har engasjert Prima Maling AS, som pusset og malte rekkverk på brannbalkongene mot bakgården samt malte pipehattene.
- Utbedring stikkledning avløp
I juli ble det oppdaget brudd på stikkledning (for avløp) ut i veien. Det var nødvendig med umiddelbar utbedring og styret innhentet to tilbud. Rørlegger Sentralen AS leverte beste tilbud og ble engasjert for å utføre jobben. Kostnaden kom på i overkant av 700 000 kroner inkl. mva.

Utbedring av stikkledningen lå ikke inne i selskapets vedlikeholdsplan og har medført en mindre utsettelse av planlagte vedlikeholdsoppgaver for å begrense behovet for låneopptak. For å sikre likviditeten besluttet styret å kombinere låneopptak med ekstraordinær innbetaling, for på denne måten å unngå økte felleskostnader.

- Drenering
Styret engasjerte OBOS Prosjekt for å undersøke tilstanden på dreneringen/ fukt i kjelleren. Det ble avdekket fukt i området der fjernvarmen kommer inn i bygningen.

Styret vil undersøke om fuktproblemet har blitt bedre ved reparasjonen av stikkledningen.



3. Låssystem

Styret opplevde en periode flere innbrudd i kjelleren. En person, uten forbindelse til boligaksjeselskapet, hadde skaffet seg nøkkel. Vedkommende låste seg inn ved flere anledninger og brøt seg inn i boder.

Nøkkelsystemet var av eldre dato. Ettersom flere nøkler kan ha kommet på avveie, besluttet styret å installere et elektronisk låssystem.

4. Fellesvaskeriet

Styret besluttet at fellesvaskeriet skulle videreføres. Ny betalingsløsning ble installert og fungerer utmerket.

5. Øvrig

Styret har inngått avtale med ny vaktmester, og benytter i dag Viken Renhold AS.

Det ble gjennomført en vår- og høstdugnad.

Styret informerer eiere og beboere løpende gjennom oppslag på oppslagstavlen, på e-post og ved utdeling av informasjonsbrev. Det finnes også nyttig informasjon på hjemmesiden www.th44.no.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 382 816**.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetaling av andre inntekter som består i hovedsak av kapitalinnkalling og fakturering av varmtsvannsmåler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 807 205**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-447 884** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 735 845.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Større vedlikeholdstiltak: Dersom styret har satt av penger til konkrete vedlikeholdstiltak bør man ramse opp disse her.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6.

Lån

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 har tre lån i OBOS-Banken og to lån i Husbaken. 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Theresesgt 44 og Laura Gundersensgt 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Theresesgt 44 og Laura Gundersensgt 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2PDGM-SH6Q5-WO3EE-8ETPS-FOU4X-71ON0



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 18:35:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2PDGM-SH6Q5-WQ3EE-8ETPS-FOU4X-710N0

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).

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/validate>



AS THERESG44 OG LAURA GUNDERSENSGT 6 ORG.NR. 921 501 897, KUNDENR. 5954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 113 849	2 021 268	2 019 000	2 260 000
Andre inntekter	3	268 967	21 880	0	1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 382 816	2 043 148	2 019 000	2 261 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-12 120	-17 000	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-120 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 979	-8 645	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-84 350	-82 013	-84 000	-87 500
Konsulenthonorar	7	-16 330	-27 859	-15 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 340 871	-256 851	-490 000	-298 000
Forsikringer		-207 500	-194 230	-208 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-557 067	-527 055	-500 000	-530 000
Parkeringsplasser	10	-32 400	0	0	0
Energi/fyring		-31 006	-23 753	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 189	-145 248	-163 000	-160 000
Andre driftskostnader	11	-235 183	-264 327	-264 000	-241 583
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 807 205	-1 662 100	-1 895 000	-1 714 413
DRIFTSRESULTAT		-424 389	381 048	124 000	546 587
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 762	24 851	0	0
Finanskostnader	13	-49 257	-52 242	-43 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 495	-27 391	-43 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		-447 884	353 657	81 000	481 587
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-447 884	0		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 233 900	6 233 900
Tomt		100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		6 234 000	6 234 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 251	7 871
Kundefordringer		0	1
Energiavregning	18	71 574	0
Driftskonto OBOS-banken		349 727	104 558
Sparekonto OBOS-banken		404 877	529 594
SUM OMLØPSMIDLER		844 429	642 023
SUM EIENDELER		7 078 429	6 876 023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 800	112 800
Opptjent egenkapital		3 808 066	4 255 950
SUM EGENKAPITAL		3 920 866	4 368 750
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 894 576	2 096 158
Borettsinnskudd	17	154 402	154 402
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 048 978	2 250 560
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 923	12 259
Leverandørgjeld		32 602	131 509
Påløpte renter		1 876	2 322
Påløpte avdrag		52 760	24 945
Energiavregning		0	27 078
Annen kortsiktig gjeld	19	424	58 602
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 584	256 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 078 429	6 876 023
Pantstillelse	20	8 349 189	7 149 189
Garantiansvar			



Oslo, 02.05.2022

Styret i AS Theresesgt 44 Og Laura Gundersensgt 6

Jørgen Borge/s/

Helge Fredheim/s/

Finn Erik Kolnes/s/

Anne Karine Lie/s/

Synnøve Vervik/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 969 765
Eiendomsskatt	53 028
Kapitalinnkalling	48 756
Parkering	43 200
Bod	3 600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 118 349**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 500
-----------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 113 849**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	1 400
Kapitalinnkalling	207 460
Nettinnbetalinger	3 573
Salg nøkler	1 000
Salg skilt	3 750
Tilskudd husbanken	10 000
Fakturert for Installasjon av varmtvannsmåler	41 034
Fakturert for flottørventil	750

SUM ANDRE INNTEKTER **268 967**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-18 330**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 979.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 685
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 682
Andre konsulentonorarer	-2 963

SUM KONSULENTHONORAR **-16 330**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-571 791
Drift/vedlikehold VVS	-711 860
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 384
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 078
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 243
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 516
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 340 871

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 449
Vann- og avløpsavgift	-332 432
Feieavgift	-9 405
Renovasjonsavgift	-162 179
Eiendomsskatt næring	-10 602
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-557 067

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leie av parkering	-32 400
SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	-32 400

SUM PARKERINGSPLASSER**-32 400****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 304
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 644
Vaktmestertjenester	-139 971
Renhold ved firmaer	-34 122
Snørydding	-25 834
Andre fremmede tjenester	-369
Andre kontorkostnader	-7 011
Porto	-673
Bank- og kortgebyr	-3 156
Velferdskostnader	-100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 183

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	283
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	247
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 232
SUM FINANSINNTEKTER	25 762

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 204
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 095
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 971
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 131
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 800
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	-49 257

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	1 638 900
Rehabilitering bygg og fasade	6 200 000
Avskrevet tidligere år	-1 605 000
SUM BYGNINGER	6 233 900

Tomten ble overdratt til selskapet i 1978 for kr 0 i vederlag.

Gnr.217/bnr.221 M. flere

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

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	112 800
fordelt på 47 aksjer à kr 2400.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	112 800

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	3 513 696
Nedbetalt i år	208 075
	-778 229



Husbanken 2		
Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2005	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 296 250	
Nedbetalt i år	85 008	
		-318 742
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-785 000	
Nedbetalt tidligere	78 896	
Nedbetalt i år	71 568	
		-634 536
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2021	-800 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	25 336	
		-774 664
OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-400 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	11 595	
		-388 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 894 576

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-154 402
SUM BORETTSINNSKUDD	-154 402

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-238 884
Administrasjon	1
Fjernvarme	113 552
Strøm	94 520
Uoppgjorte avregninger	102 385
SUM ENERGIAVREGNING	71 574

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.



På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember)	-424
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-424

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	154 402
Pantelån	2 894 576
Påløpte avdrag	52 760
TOTALT	3 101 738

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 233 900
Tomt	100
TOTALT	6 234 000



Innkomne forslag/saker:

a) Endring av vedtekter (eierskiftegebyr)

Det følger av vedtektene punkt 2.2 at Borettslagsloven § 4-6 og eierseksjonsloven § 63a fastsetter at eierskiftegebyr kun kan kreves dekket av selger.

Regelen er ikke bindende for boligaksjeselskaper. Styret foreslår likevel å la reglene for tilsvarende boligsammenslutninger komme tilsvarende til anvendelse.

Styret foreslår derfor en endring av siste avsnitt.

Fra:

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

Ved eierskifte skal erverver betale et eierskiftegebyr til selskapet på kr. 1 000. Ved utleie og etablering av nye leieforhold skal eier av leiligheten betale utleiegebyr på kr. 1 000.

Disse gebyrene skal dekke selskapets utgifter til navneskilt med mer.

Endres til:

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyr av den som anvender andelen.



b) Endring av vedtekter (styreformann)

Det følger av vedtektene 7.7 at styret selv velger sin formann.

Styret foreslår en vedtektene endret slik at disse bringes i samsvar med ordinære regler i eierseksjonsloven § 54 og borettslagsloven § 8-2, og for øvrig også selskapets langvarige praktisering.

Fra:

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre-fem medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Styret velger selv sin formann. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjeeiere.

Endres til:

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre-fem medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjonærer.

c) Endring av husordensreglene

Styret praktiserer ikke bruk av dyreholdserklæring ved dyrehold. Styret foreslår derfor dette sløyfet.

Fra:

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av boligselskapets dyreholdserklæring.

Endres til:

§ 5 Dyrehold

Det er tillat å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Hjemmeside

Boligaksjeselskapets hjemmeside er www.th44.no

Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale med Viken Renhold AS om vaktmestertjenester.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77739609. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)



Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

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



5954 AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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